

Westerwal, Oudewater Beeldkwaliteitsplan

Februari 2021





INHOUDSOPGAVE

Inleiding 5

Bestaande situatie in foto's 7

Stedenbouwkundige visie 9

Volume & vormschetsen uit de stedenbouwkundige visie 11

Buitenruimte 13

Toelichting op leidende principes 13

Oevers 15

Groen 17

De Six locatie 19

De Machinefabriek en Blekersgracht locatie 21

De Scheg locatie 23

De bruggen 25

Inrichtingselementen 27

Cultuurhistorische elementen 29

Duurzaamheid & energie 31

Architectuur 33

Toelichting op leidende principes 33

Situatie en oriëntatie 35

Morfologie 37

Algemeen kleurenpalet 39

West IJsselkade woningen 41

Westerwal 43

Wester Kerkstraat woningen 45

Olieslager woningen en appartementen 47

De Blekersgracht woningen 49

De Scheg woningen 51

De Entreewoningen 53

Appendix - Doorontwikkelings variant Stedenbouwkundige visie 57

Volume & vormschetsen uit de stedenbouwkundige visie 59

Alternatief doorontwikkelingsvariant De Machinefabriek en Blekersgracht locatie 61

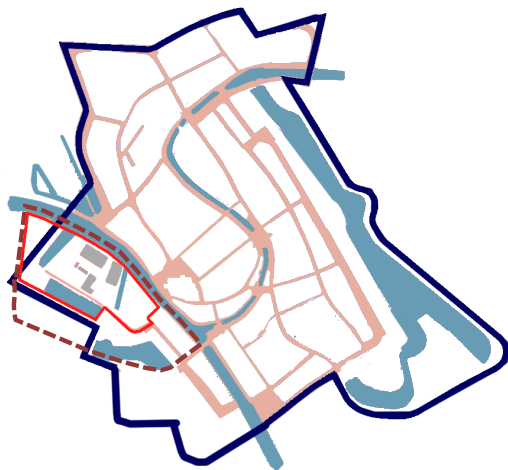
Machinefabriek 63

Parkeerloods & appartementen 65

Grote insteekhaven woningen 67



INLEIDING



PROJECTGREN
STUDIEGREN
BINNENSTAD

Geschiedenis

Oudewater: een prachtige, historische Utrechtse stad met meer dan 750 jaar stadsrechten en een rijk historisch verleden van industrie, handel, scheepsvaart en zelfs militairen. Met een pittoresk centrum waar de rivier de Linschoten doorheen meandert en dat grenst aan de Hollandse IJssel. Aan de westkant van de Hollandse IJssel ligt de Westerwal, de naam zegt het al: in tijden van de Oude Hollandse Waterlinie de westkant van de fortificatie en wallenstructuur die kenmerkend is voor Oudewater. De westerwal is sinds lange tijd ook een industrieel gebied en verschilt daarmee van karakter met de kleinschaliger binnenstad aan de andere kant van het water. De olieslagerij/koekenfabriek, veevoerbedrijf, scheepswerf en de machinefabriek hebben bijgedragen aan het industriële karakter van het gebied. De nabijheid van de binnenstad en de rijke historie van de Westerwal maken het tot een gebied met grote potentie om de binnenstad te verrijken met een gebied met een eigen karakter in een combinatie van wonen, verblijven, werken en industrie.

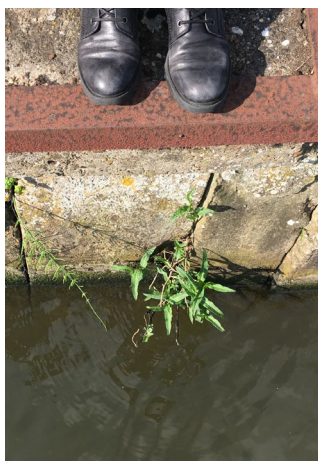
Achtergrond

In 2019 heeft West 8 in opdracht van de gemeente Oudewater een stedenbouwkundige visie opgesteld voor de Westerwal te Oudewater. Na een zorgvuldig en integraal proces met meerdere publieksmomenten, is deze stedenbouwkundige visie in mei 2020 vastgesteld in de gemeenteraad van Oudewater. Vervolgens is er een Beeldkwaliteitsplan op Hoofdlijnen uitgewerkt door West 8 dat richting gaf bij de selectie van archite

Aanleiding en huidige opgave

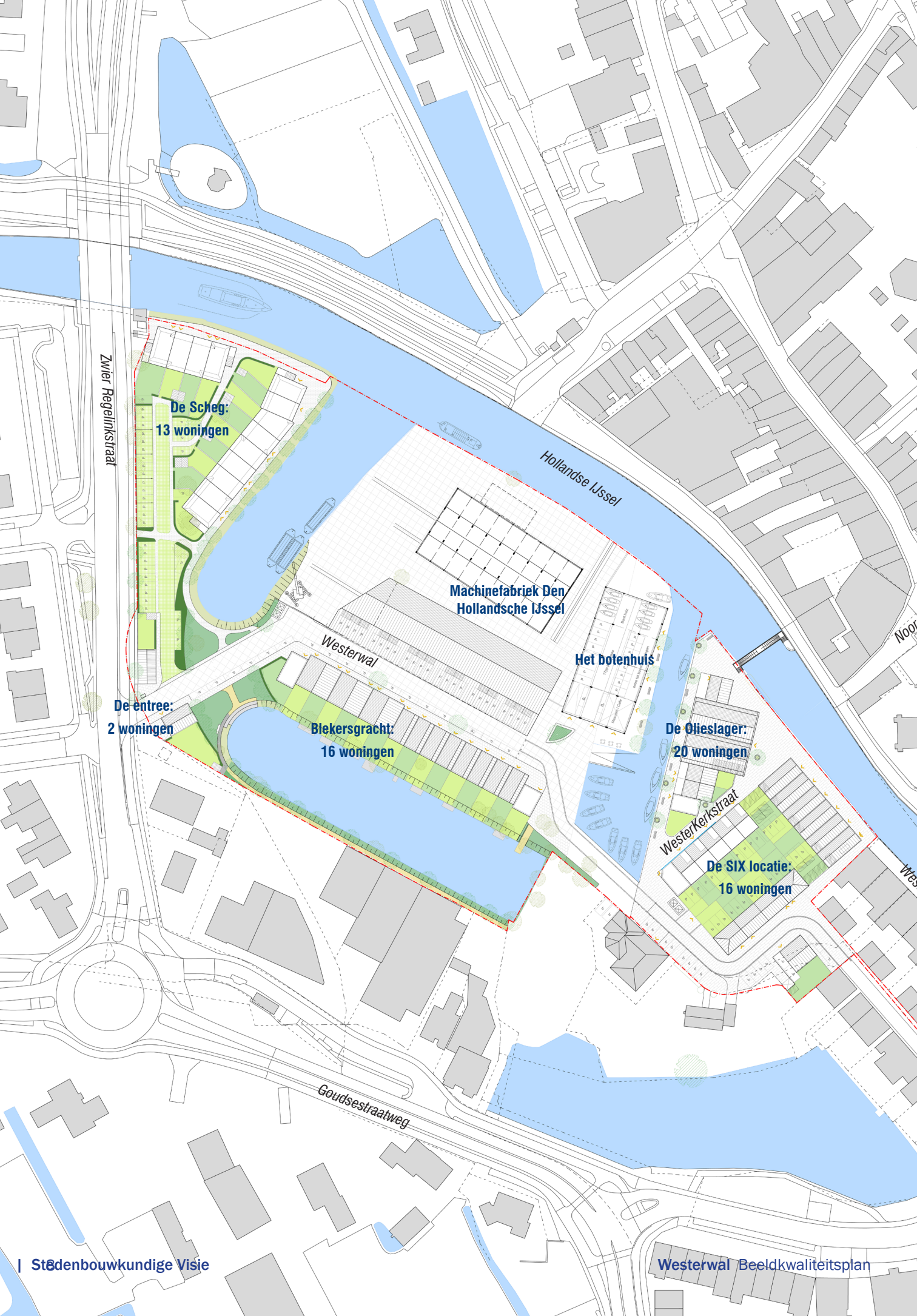
Binnen de gemeente zal voor deze locatie de volgorde van het vaststellen van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan afgestemd worden met Westerwal Wonen. Volgend op de stedenbouwkundige visie voor de Westerwal te Oudewater, is West 8 door de ontwikkelaar van de Westerwal, Westerwal Wonen b.v., gevraagd om dit Beeldkwaliteits- en verkavelingsplan op te stellen.

Het voor u liggende stuk is het definitieve Beeldkwaliteitsplan (BKP), opgesteld op basis van inzichten voortkomend uit de ontwerpen van de geselecteerde architecten en de inzichten uit het ontwerpproces met het gehele ontwerpteam. Het BKP geeft uitgangspunten, sfeer- en referentiebeelden die richting geven aan de verdere ontwikkeling van de Westerwal. Het definitieve BKP zal na vaststelling door de gemeenteraad als welstandkader gaan gelden.



Bestaande situatie in foto's





Zwier Regelinkstraat

De Scheg:
13 woningen

De entree:
2 woningen

Bekersgracht:
16 woningen

**Machiefabriek Den
Hollandsche IJssel**

Het botenhuis

De Olieslager:
20 woningen

De SIX locatie:
16 woningen

Hollandse IJssel

Westerwal

Westerkerkstraat

Goudsestraatweg

STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

Deze stedenbouwkundige visie geeft richting aan de ruimtelijke ontwikkeling van de Westerwal, nu deels braakliggend terrein en deels industriegebied tegen het historische centrum van Oudewater. Op dit moment wordt een groot deel van het plangebied gebruikt als werkterrein voor de Machinefabriek den Hollandsche IJssel, de fabriek die sinds 1875 op deze locatie is gevestigd. Het plangebied heeft grote verbondenheid met omliggende gebieden richting de IJsselvere en Goudsestraatweg, welke als studiegebied zijn genoemd en een doorkijk geven naar eventuele toekomstige ontwikkelingen.

De hier getoonde verkavelingstekening en de fragmenten en de ruimtelijke impressies ervan op de volgende pagina's tonen de tot nu toe onderzochte en overeengekomen verkaveling van het gebied met daarbij een mogelijke verdeling van woningen en bijbehorend karakteristiek daklandschap. De verkavelingstekening vormt onderdeel van de onlangs door de gemeenteraad aangenomen visie voor de Westerwal.





1 Voorstel voor kwakelburg over Hollandsche IJssel



2 Plein



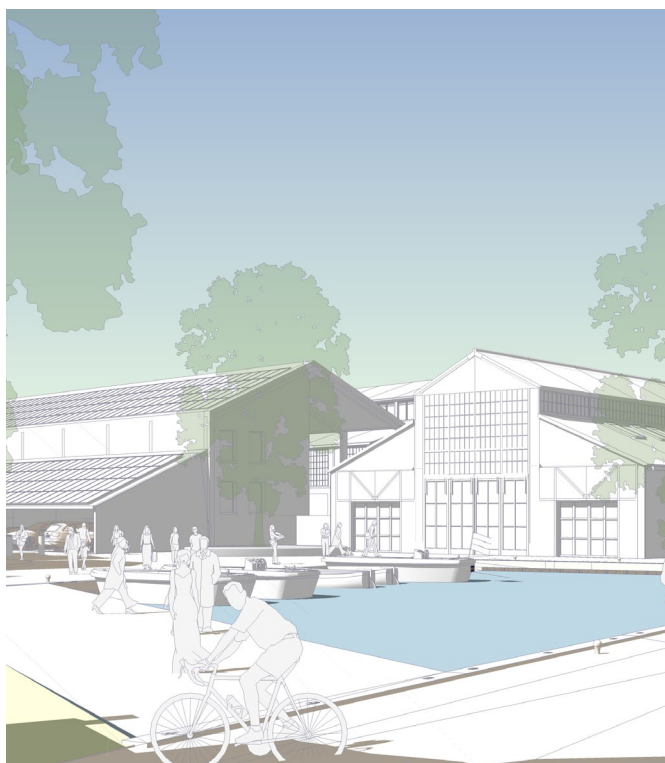
3 Scheglocatie woningen



4 Scheglocatie woningen



5 Passantenhaven



6 Het botenhuis aan de haven



7 Uitzicht op de Sixlocatie vanaf het 'Helletje'

Inleiding

Volume & vormschetsen uit de stedenbouwkundige visie

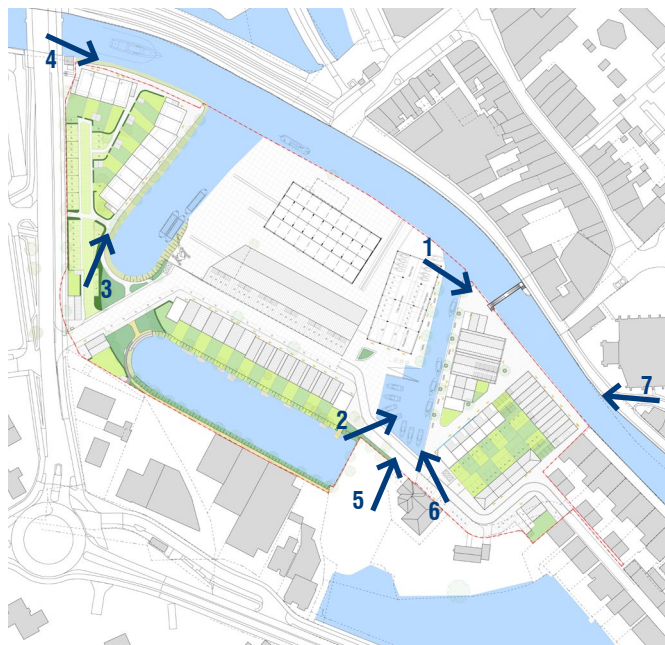
Historie als basis






Een goed begrip van de geschiedenis van de plek biedt aanknopingspunten voor het vinden van de juiste verankering, korrelgroottes en geschikte typologieën. Typologieën die passen bij de binnenstad, de werfgeschiedenis en het militair verleden (vestingwallen, grachten en schootsvelden) van de Westerwal. Korrelgroottes die leiden tot de gewenste dichtheden voor dit gebied. Inspiratie is gehaald uit fabriekshallen, pakhuizen, kazerne gebouwen en houten arbeiderswoningen. Door op deze manier de link te leggen tussen het heden en het verleden biedt de Westerwal meerwaarde aan Oudewater als geheel.

Aandacht voor water- en groenstructuur en ecologie

De westerwal is een uiterst geschikte plek om de link te leggen tussen groen en blauw en op het gebied van ecologie zijn ook mogelijkheden. De historische wallen- en waterstructuren spelen hierbij een grote rol. Wat betreft het water is niet alleen het recreatieve aspect van belang, maar zien wij ook ecologische kansen. In de studie zijn de mogelijkheden van ecologische oevers bekeken in plaats van volledig doorvaarbare dieptes met harde oevers. De oude grachten zijn niet alleen voor boten, maar ook ecologisch een interessant gebied. Ook is gekeken hoe het water weer integraal onderdeel kan worden van het gebied en hoe groen en water ingezet kunnen worden om juist via de Westerwal de binnenstad met het buitengebied te verbinden.

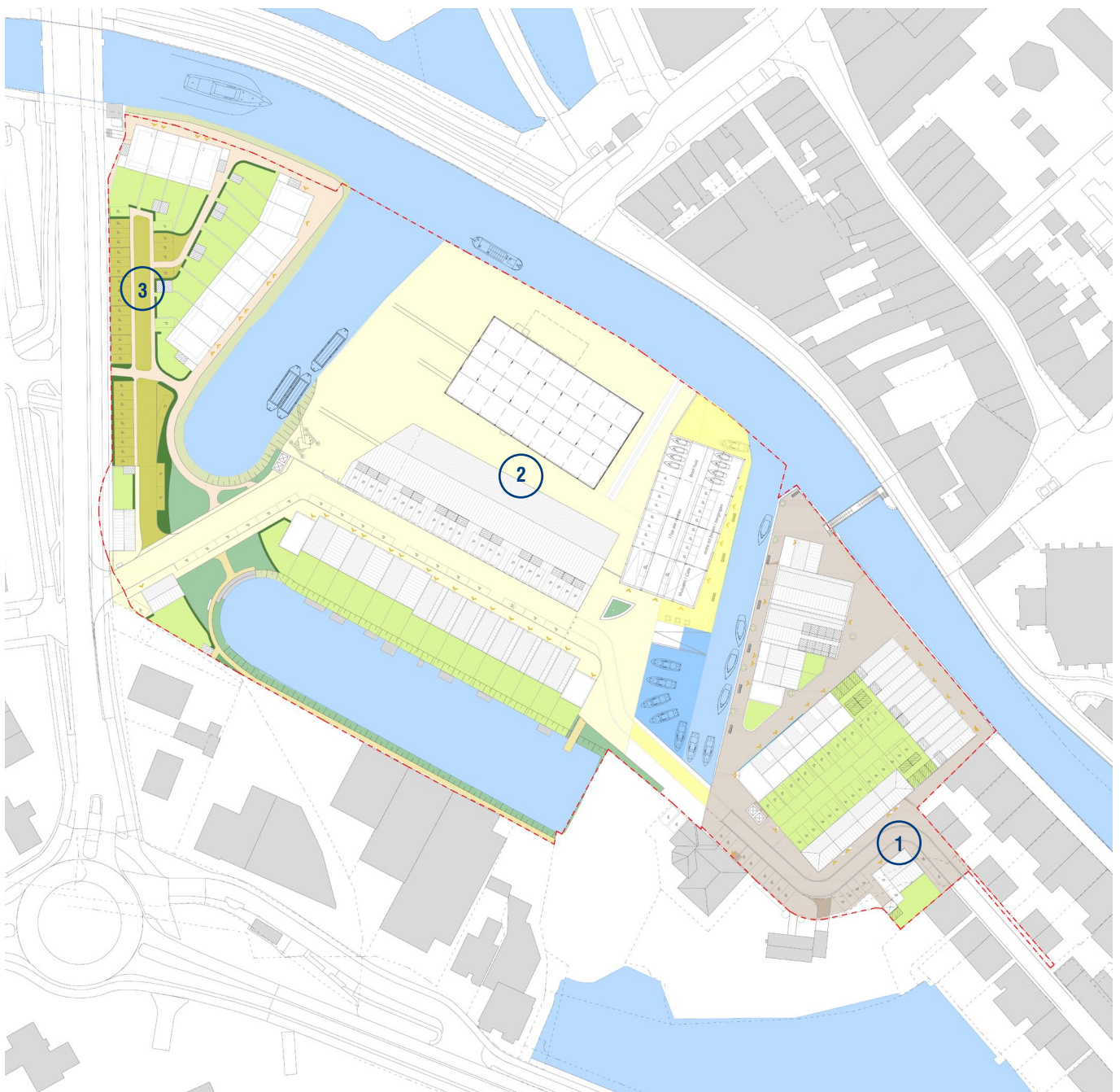
De 3D modellen uit de stedenbouwkundige visie zijn niet bedoeld als ontwerppreferentie, maar om de massa's van de woningen te verduidelijken ten opzichte van de omgeving.



Groen /onverhard:	ca. 3.100 m²
 Park	350 m ²
 Prive tuinen (excl. SIX)	1.800 m ²
 Groene oever	650 m ²
 Hagen	150 m ²
 Halfverharding	150 m ²

Verhard oppervlak	ca. 9.000 m²
 Klinkers	2.100 m ²
 Prefab betonplaten	4.600 m ²
 Betonklinkers (roodbruin)	750 m ²
 Grastegels	800 m ²
 Kinderkopjes en graszones	450 m ²

 Gebouwen	8.000 m²
 Nieuw water:	1.500 m²
 Bestaand water:	4.800 m²



1. Sixlocatie: Geïnspireerd op de Hollandsche binnenstad



2. Blekersgracht en Machinefabriek: Een werfterrein met mooie loodsen



3. Scheg: Naar een zachte tuinwijk



BUITENRUIMTE

Het gebied valt in onze visie onder te verdelen in een drietal karakters. De Six locatie, het Machinefabriek terrein en de Scheg. Elk van deze gebieden krijgt een eigen accent in de inrichting van de openbare ruimte.

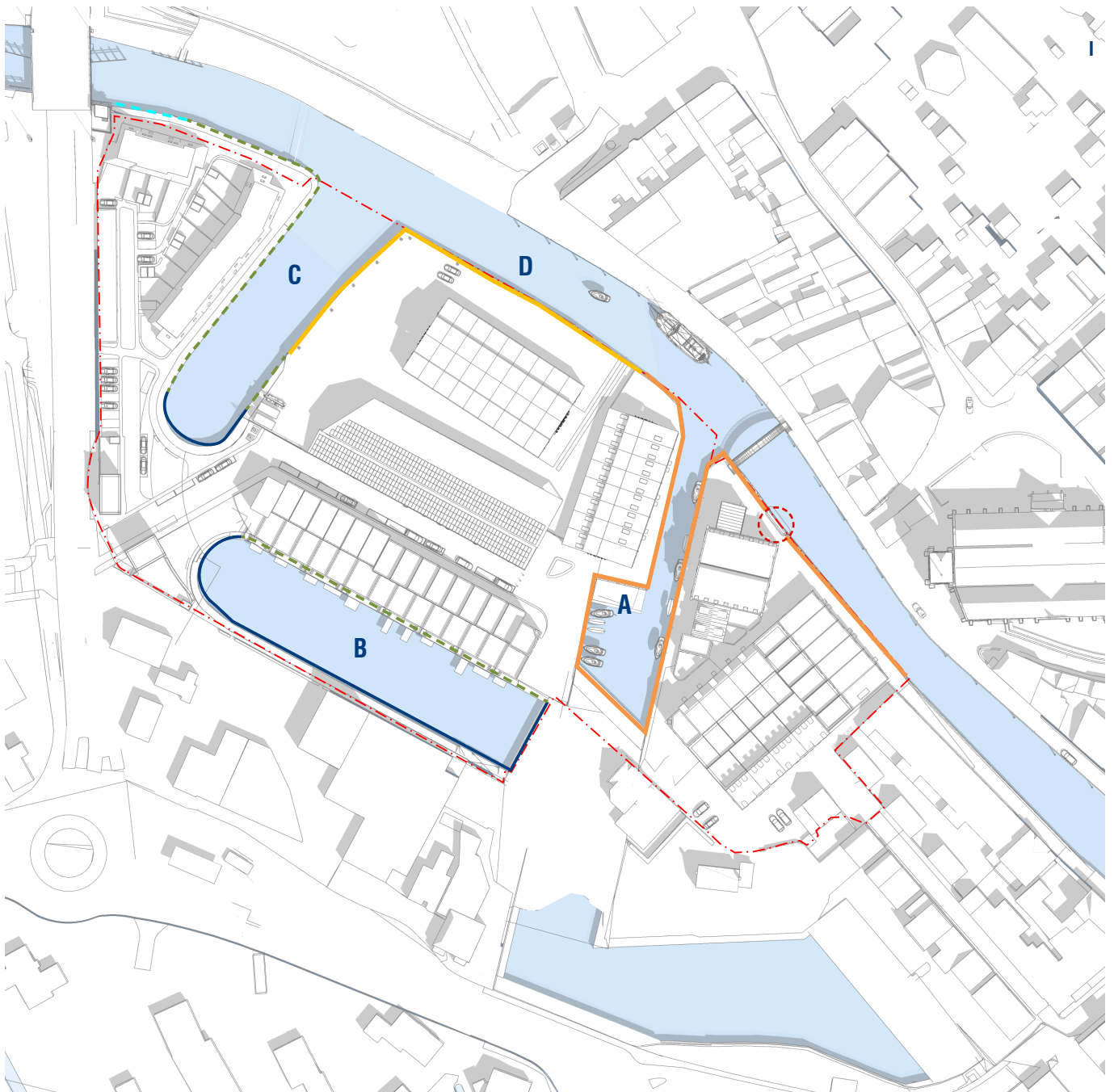
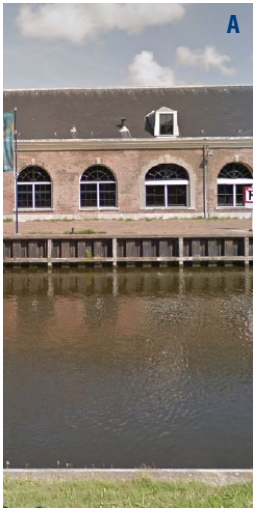
Toelichting op leidende principes

De Six locatie is typisch binnenstedelijk en zou ons inziens naar de standaarden van de binnenstad ingericht kunnen worden. Klinker bestrating met daarin banden die de sfeer van de binnenstad uitstralen, bijvoorbeeld hardstenen banden. Daar hoort bij een harde oeverbeschoeiing en losse bomen in een verzorgd boomvak, bijvoorbeeld met een boomrooster.

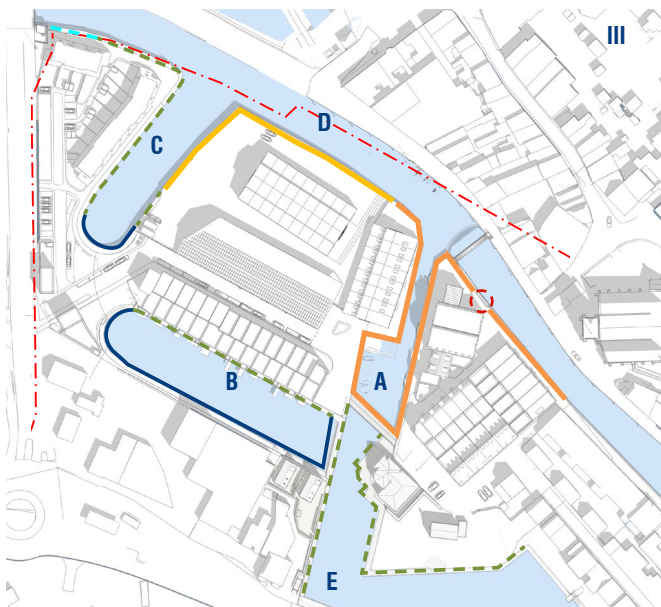
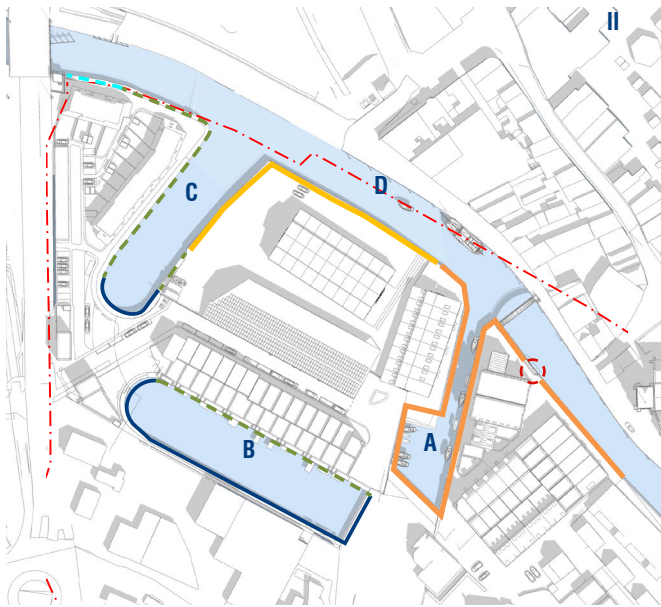
Het Machinefabriek terrein zou een inrichting kunnen krijgen die moet stroken met de geschiedenis van het gebied en zal het huidige gebruik moeten faciliteren. We denken aan een bestrating in Prefab betonplaten, handhaven van huidige kademuren, trottoirs in roodbruine betonklinkers, de kade rond de vrijgekomen fabriekshal in kinderkopjes, bomen in beschermende groene velden. De buitenruimte rond de Blekersgracht woningen zijn in dezelfde sfeer uitgevoerd: betonklinkers als trottoir en stelconplaten of Prefab betonplaten bestrating.

De Scheglocatie maakt eerder deel uit van het buitengebied dan van de binnenstad. Het zou aan de waterzijden groener en zachter gematerialiseerd kunnen worden. De ontsluitingsweg tussen de Zwier Regelinkstraat en het fabrieksterrein is van Prefab betonplaten. De weg aan de binnenzijde van de Scheg kan van klinkers of grastegels zijn. De wandelpaden worden gematerialiseerd in trottoirs van betonnen klinkers bij de woningen en een halfverhard wandelpad ter recreatie langs de west- en zuidzijde van de Blekersgracht, het groen in grotere vakken en bomen langs de oevers.





Oevers



Het herstel van een deel van de oude waterstructuur is het krachtigste middel om de cultuurhistorie van het gebied zichtbaar te maken. Door de lijnen van de voormalige vestingwerken zoveel mogelijk zichtbaar te maken, wordt de historische waterstructuur die zo kenmerkend is voor Oudewater weer zichtbaar. Door het realiseren van een insteekhaventje en het publiek toegankelijk maken van kades, worden de recreatieve waarden van het gebied verhoogd. Ook liggen er kansen voor de ecologie, onder andere door ruimte te geven aan de groene wandelroute langs de vestingwerken (voortbouwend op het Streefbeeld). Met deze waardevermeerdering lijkt het een onvermijdelijke keuze om de waterstructuur in ere te herstellen.

Een deel van de gronden waar dit herstel kan plaatsvinden ligt echter buiten de projectgrenzen en is niet in eigendom (I).

Om toch de (aantrekkelijke) mogelijkheden te tonen en om deze niet bij voorbaat uit het oog te verliezen hebben wij een studiegebied en daarin twee aantrekkelijke varianten (II, met brug over de IJssel en III, met brug over de IJssel en doorgetrokken water) aan deze stedenbouwkundige visie toegevoegd.

Het verbinden van de Gladde baan (Blekersgracht) met de fabriekshaven is ook onderzocht. Omdat het fabrieksterrein met grote vrachtwagens bereikt moet worden kan er door de korte straatlengte niet voldoende doorvaarthoogte onder de brug worden gerealiseerd. Bovendien zou de brug zeer kostbaar worden vanwege de vereiste verkeerklasse. We stellen daarom voor om vooral in de inrichting van de openbare ruimte het verband tussen de twee delen zichtbaar te maken. Daarbij is het uitgangspunt om in het gehele plangebied zoveel mogelijk natuurlijke oevers te realiseren.

Legenda

- A** Kleine passanten haven
- B** Gladde baan/Blekersgracht
- C** Fabriekshaven
- D** Hollandsche IJssel
- E** Vijver
- Stalen damwand
- Houten beschoeiing groen talud
- Bestaande fabriekskade (beton)
- Oude brugaanlanding (baksteen)
- Bestaande groene oever
- Hout/beton kade
- Plangebied



Bestaande bomen Zwier Regelinkstraat, Essen en Populieren



Bestaande Esdoorns op terrein Machinefabriek



Bestaande bomen IJsselvee, Platanen, een beuk en een treurwilg

Nieuwe bomen

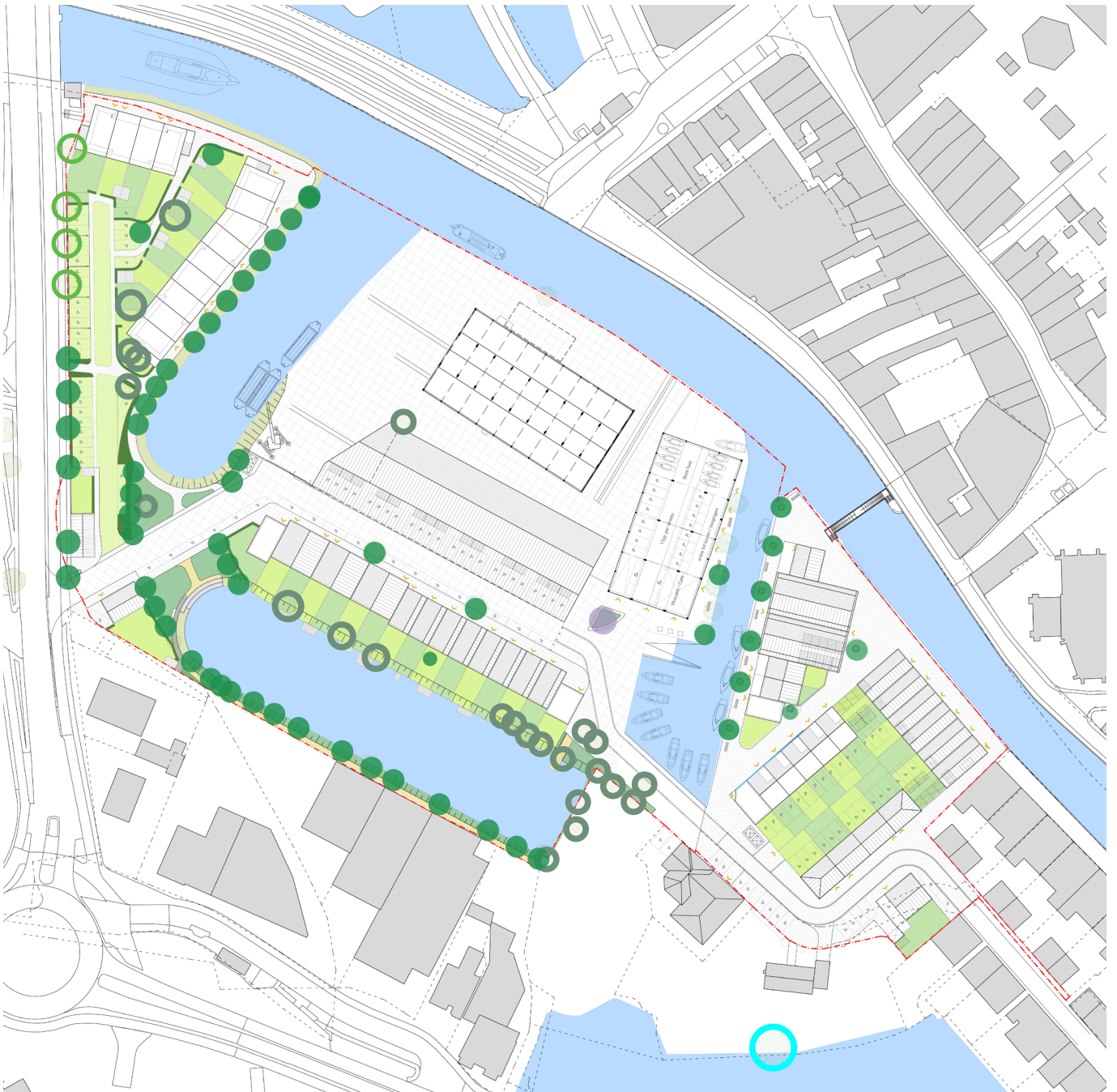
- Nieuwe boom - soort nader te bepalen
- Bloesem boom

Bestaande bomen

- Es
- Esdoorn
- Treurwilg
- Bestaande boom

Groen

Het uitgangspunt is om zoveel mogelijk van de bestaande bomen te behouden. Door bestaande bomen in de toekomstige tuinen te plaatsen, blijft kwaliteit behouden en wordt het kappenlandschap aangenaam onderbroken. Op een aantal plekken zullen mogelijk bestaande bomen iets moeten worden verplaatst om genoeg ruimte te hebben voor het bouwen van de woningen (afstand tot fundering en gevel). Daarnaast worden op een aantal plekken in het plan nieuwe bomen geplant, het soort bomen is nader te bepalen.



Bestratingmaterialen



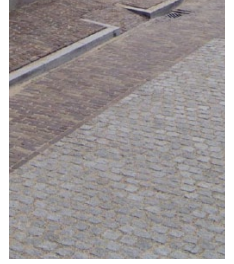
Boomrooster



Bestrating in keperverband



Parkeervak markering
d.m.v. kinderkopjes



Rijvlak markering

Kade

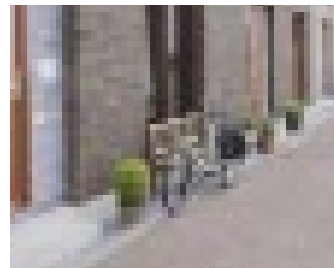
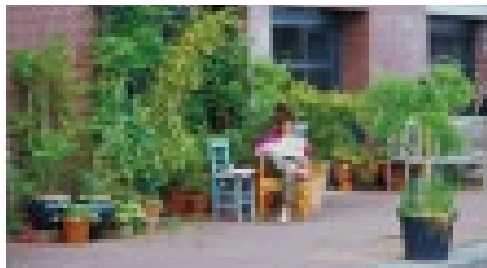


IJsselkade ca. 4m breed



Smalle kades gelijk aan de kade aan de Noord IJsselkade

Stoep en voortuinmarkering



Verzorgde stoepzones

Erfafscheiding zij- en achtertuinen



Groen en stenen erfafscheiding tuinzijde



Steenachtige erfafscheiding tuinzijde



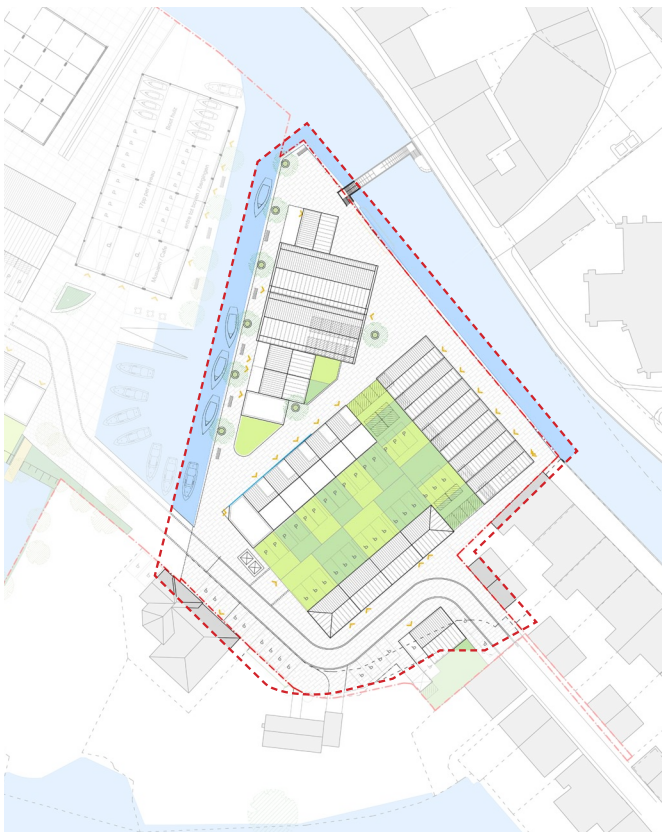
Erfafscheiding met tuinmuur

De Six locatie

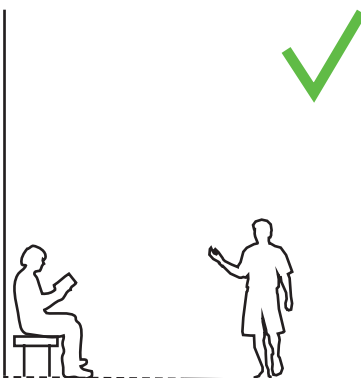
De Six locatie is typisch binnenstedelijk en zou ons inziens naar de standaarden van de binnenstad ingericht kunnen worden: klinker bestrating met hardstenen banden, een harde oeverbeschoeiing en losse bomen in een verzorgd boomvak, bijvoorbeeld door middel van een boomrooster.

Wat betreft de overgangen van openbaar naar privé gebied geldt dat 1 meter uit de gevel ruimtelijk gezien behoort tot het privé terrein. De verzorgde stoepzones bevinden zich op dit privé terrein. Vanaf 1 meter uit de gevel is het openbaar gebied. Deze overgang kan aangegeven worden door middel van het aanbrengen van een richtingsverschil in de bestrating. Dit verschil wordt niet aangegeven door een hoogteverschil. Juridisch gezien zijn de afscheidingen nog nader te bepalen, maar moet ervoor gezorgd worden dat het plaatsen van private hekjes of bergingen niet mogelijk is in deze 1 meter uit de gevel.

Bij de woningen op de Six locatie waarbij de tuin grenst aan het openbaar gebied wordt de erfafscheiding aangebracht door middel van een stenen tuinmuur, al dan niet met groene delen.

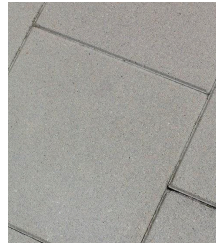


De kapvormen zijn voorlopig/indicatief

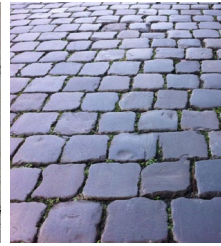


Delftse stoep op maaiveld niet verhoogd aan IJsselkade, maar een overgang wordt aangegeven door middel van een verschil in bestrating

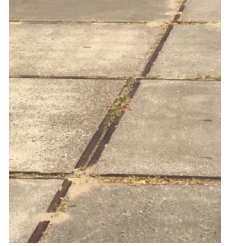
Bestratingmaterialen



Betontegels met
instrooilaaag

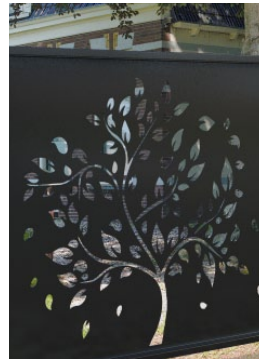
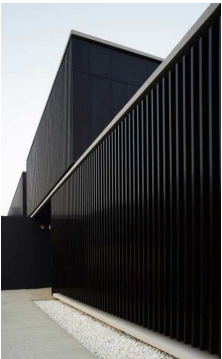


Kinderkopjes



Prefab betonplaten

Hekwerk rond fabrieksterrein



Geïntegreerd en gedecoreerd hekwerk rond fabrieksterrein uit veiligheid en om geluid te dempen

Oever passantenhaven



Oeverpassanten haven

Oever Blekersgracht



Lichte constructieve beschoeiingen van hout



Mogelijke erfafscheiding achtertuinen



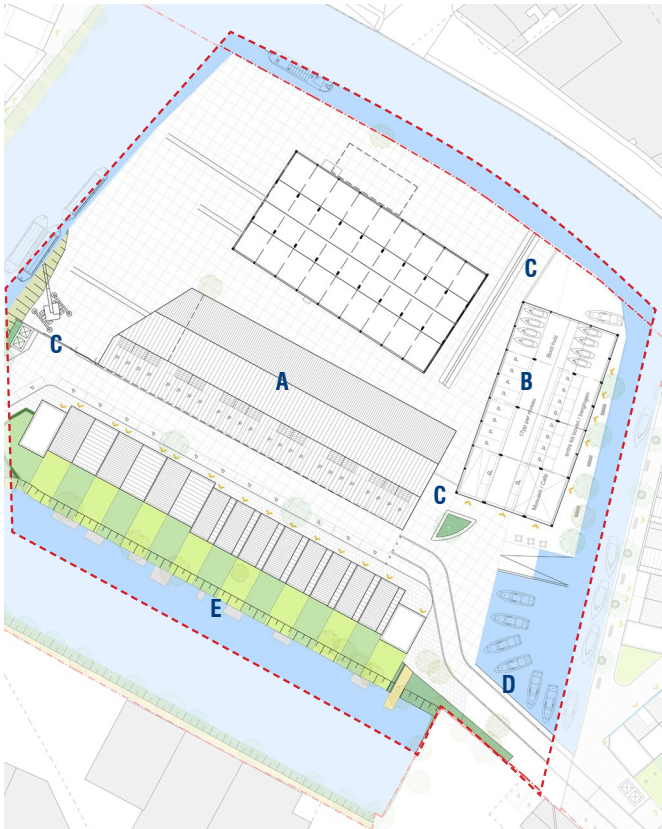
Erfafscheidingen achtertuinen



Rommelig straatbeeld

De Machinefabriek en Blekersgracht

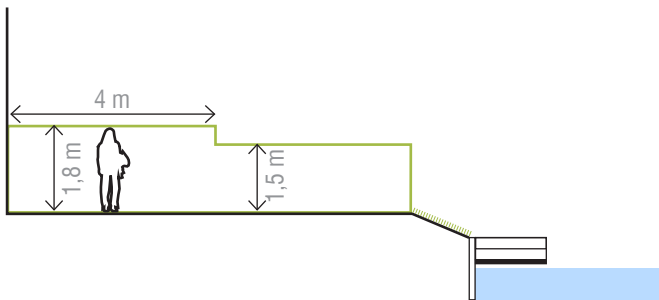
locatie



Een nieuwe hal (A) vervangt de niet geïsoleerde oude montageloods. De andere loods (B), de nieuwe moderne fabriekshal (A) en het hekwerk (C) zorgen gezamenlijk voor een robuuste barrière die ook belangrijk is om het geluid te weren. Op die manier kan er ongehinderd gewerkt worden op het terrein van de machinefabriek. De nieuwe moderne fabriekshal (A) heeft een prominente positie in het plangebied, doordat het een groot oppervlak bezet en over de lengte van de hal een gezicht heeft het gebied in. Om de machinefabriek goed te kunnen voortzetten is een goede afsluiting en afscherming van het fabrieksterrein noodzakelijk. Een dicht stalen hekwerk omgeeft het productiegebied en dient tegelijkertijd als geluidsbarrière. Poorten hierin zorgen dat er bij leveringen en het rangeren van grote voltooide producten, alternatieve ontsluitingen voor medewerkers en klanten mogelijk blijven. De kwaliteit van de hal, poorten en het hekwerk is belangrijk, aangezien deze deel zijn van het fabrieksaangezicht en centraal gelegen in het plangebied.

Het Machinefabriek terrein zou een inrichting kunnen krijgen die strookt met de geschiedenis van het gebied, het huidige gebruik faciliteert en een knusse openbare ruimte is die een plek kan vormen voor samenkomst. We denken aan een bestrating in Prefab betonplaten, het handhaven van de huidige kademuren, trottoirs in betontegels, de kade rond aan de vrijgekomen fabriekshal in kinderkopjes, bomen in beschermende groene velden. De toegangsweg tot het gebied vanaf de Westerwal (D) heeft een kade met een overkraging, waardoor je het gevoel krijgt over een brug het gebied binnen te komen. In de volgende fase worden details uitgewerkt om dit gevoel te versterken. Tot slot dient aandacht te zijn voor de tuinen en erfafscheidingen van de woningen aan de Blekersgracht (E), gezien hun prominente positie in het gezichtsveld. De erfafscheidingen, optionele bergkast voor tuingereedschap en oever afscheiding worden daarom mee ontworpen. Zonwering bieden we optioneel aan.

Tuin aan de Blekersgracht:



Tuinen aan de Blekersgracht zijn voorzien van een groen talud met houten beschoeiing en steigers op het water, de tuinen zijn gescheiden door een heg van 1,8 m hoog.

Bestratingmaterialen



Geo Klinker



Grastegels



Grastegels

Carport en geluidsmuur



Groene dak



Mos sedum dak



Houten carport



Wal van kokosvezel als groene geluidswand

Park en wandel pad



Groen wandelpad rond de scheg



Speelplaats met gebiedseigen speelobjecten in groene grachtzone' links en rechts van entreeweg

Erfafscheiding zij- en achtertuin



Groene erfafscheidingen



Geen versteende tuinen



Geen auto's in de tuin (3 uitzonderingen)



Geen schuttingen

De Scheg locatie



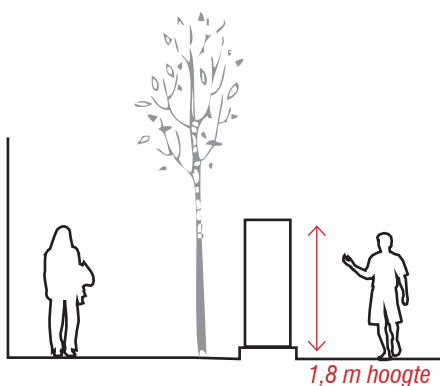
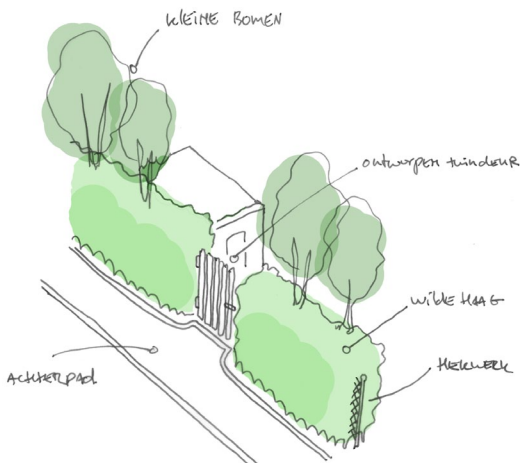
○ Speelplaats

De Scheglocatie maakt eerder deel uit van het buitengebied dan van de binnenstad. Het zou aan de waterzijden groener en zachter gematerialiseerd kunnen worden. De oever aan de Hollandsche IJssel dient een houten beschoeiing te zijn. De oever aan de grote insteekhaven heeft een zachter en groener karakter en is een natuurlijke oever.

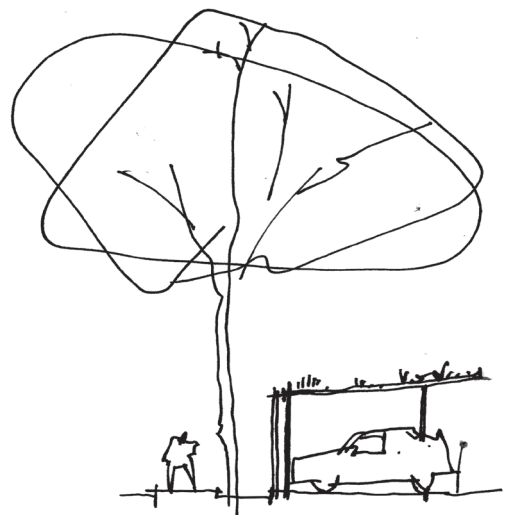
De ontsluitingsweg kan, zoals de tegenoverliggende Burgemeester Zielhuistraat, van asfalt of klinkers zijn, maar wordt bij voorkeur geheel in grastegels gematerialiseerd. De parkeervakken zijn van grasbetontegels ten behoeve van infiltratie. De carport en de geluidswal hebben een natuurlijke uitstraling en passen daarmee bij de bestaande bomen langs de Zwier Regelinkstraat. De carport wordt uitgevoerd in hout met eventueel begroeiing met planten, zoals een blauwe regen. Het dak van de carport (ter hoogte van de achterkant van de woningen) krijgt een mos-sedum dak dat bijdraagt aan klimaatadaptatie, biodiversiteit en de groene uitstraling van de Scheg. De geluidswal aan de achterzijde van de carports is gemaakt van kokosvezel. Een aantal van de bestaande bomen staan nu te dicht bij de carport en zullen daarom worden verplaatst of moeten worden gekapt.

De voetgangersroutes in het gebied worden aangegeven door verschil aan te brengen in de bestrating. De trottoirs en het pad langs de oever zijn in klinkers. Er zijn geen voortuinen. Het groen wordt aangelegd in grotere vakken en er komen bomen langs de oevers.

De erfafscheidingen van zij- en achtertuinen zijn beeldbepalend voor het binnengebied van de Scheg. Om ook in dit binnengebied een aangename openbare ruimte te creëren zijn groene afscheidingen in de vorm van hagen vereist. Er dient ruimte te worden gelaten voor deze erfafscheidingen ten behoeve van de kwaliteit ervan.



De begroeiide erfafscheidingen van zij- en achtertuin zijn verzorgd en ca. 1,8 meter hoog



Doorsnede carport met groendak en geluidswerende gevel dicht op bestaande bomenrij en met een begroeiide voet



Brug bij voorkeur zonder remwerken



Kwakelbrug opties



Smalle ophaalbrug

Aanlanding

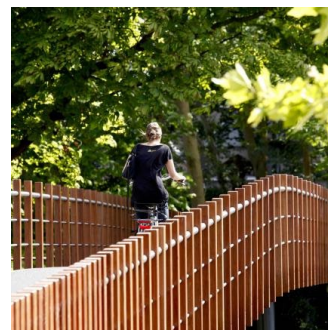


Directe verbinding



Zij-ingang

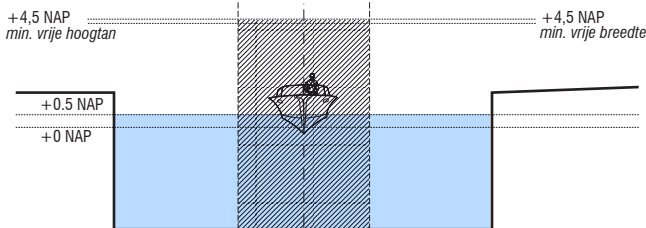
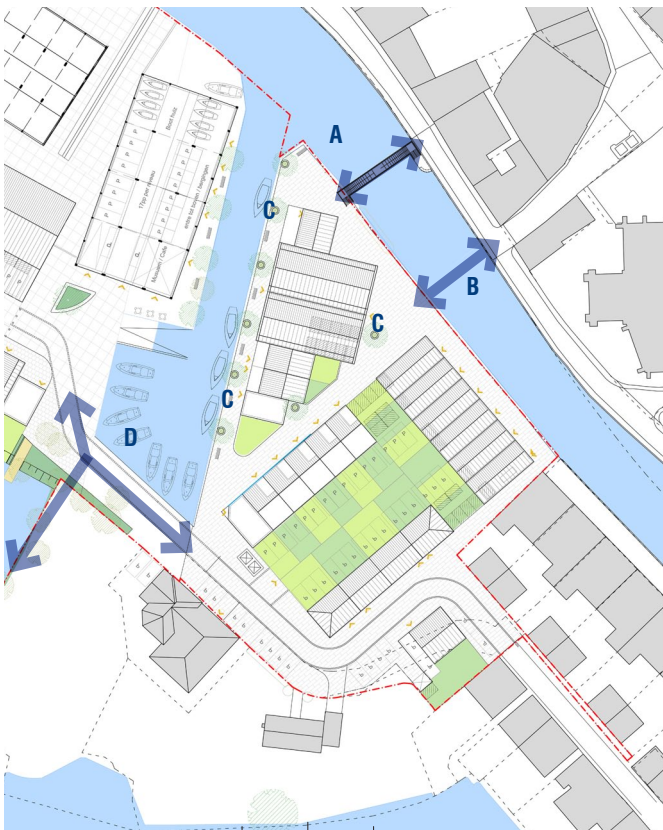
Reling



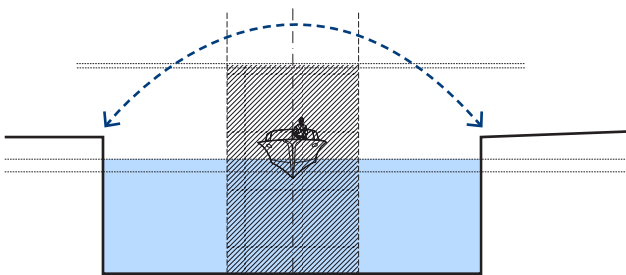
De bruggen

Juist met een vaste brug kan de Westerwal stevig met de binnenstad verbonden worden. Het zal op die manier tegelijkertijd Westerwal en de binnenstad versterken.

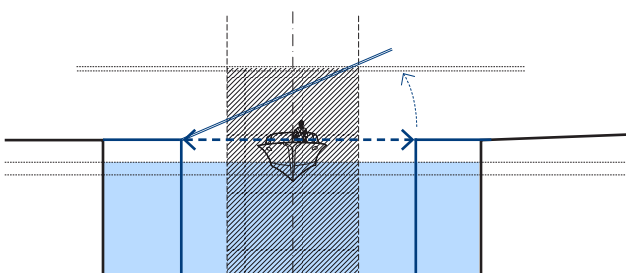
De aanleg van de brug is in de basisvariant nog niet inbegrepen. Zeker de variant ophaalbrug (B) is vanwege elektronisch/mechanische veiligheidsvoorzieningen kostbaar. We hebben daarom ook een tweede variant opgenomen: een vaste 'kwakelbrug' (A). Deze is minder praktisch en verhindert door zijn hoogte een direct zicht op de overzijde. Hij is daarom op een andere positie voorgesteld, meer noordelijk van de oorspronkelijke aanlanding van de Goudse Boom. De hoogte, het bijzondere zicht vanaf de brug en een eventuele bijzondere architectonische uitwerking bieden echter ook kansen. Er kan een aantrekkelijke en ook mooie symbolische verbinding tot stand worden gebracht tussen de Westerwal en de binnenstad en op deze manier de Westerwal nog meer onderdeel laten zijn van de binnenstad van Oudewater. De bruggen sluiten aan op meerdere gemeenschappelijk buitenruimtes op de Sixlocatie (C). De verbindingen (D) langs het passentenhaventje en eventueel over de Gladde baan zijn smal en lijken daarmee op bruggen maar zijn dit feitelijk niet. Het zijn smalle vaste oeververbindingen die ook een waterkerende en water regulerende functie hebben.



Brug - hoogte over de IJssel



Brug - typologie 1, Kwakel zonder remwerken



Brug - typologie 2, ophaalbrug te bedienen vanaf water



Oorspronkelijke kwakelbrug

Straatelementen

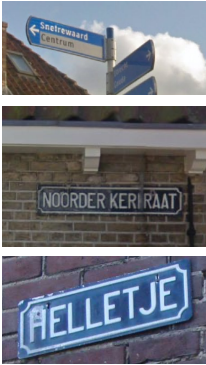


Straatmeubilair

Afval

Fietsnietjes en afzetpaaltjes

Bewegwijzing



Nieuwe straatnamen

Bewegwijzing

Kade elementen



Verlichtingselementen



Inrichtingselementen

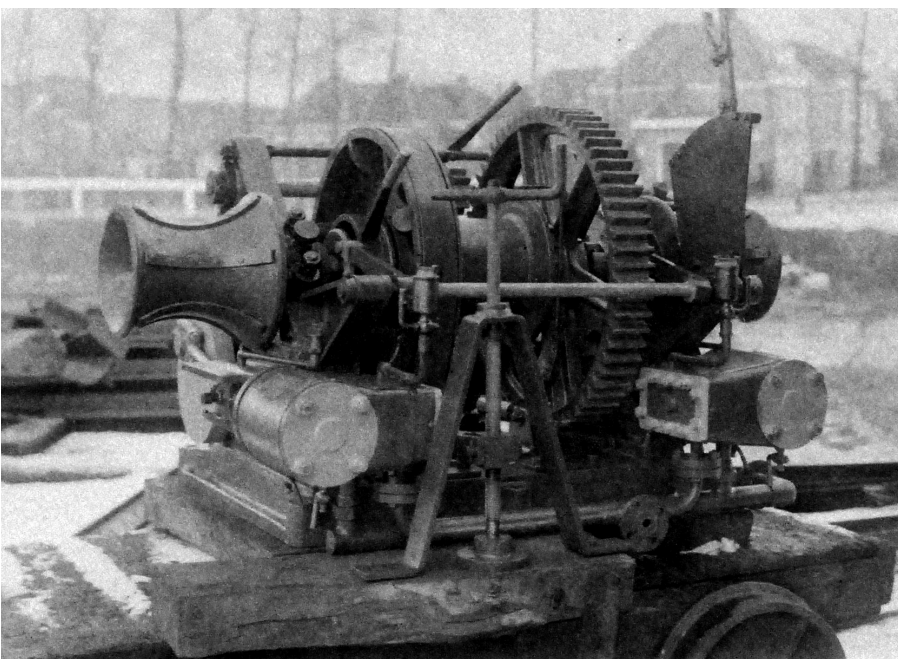
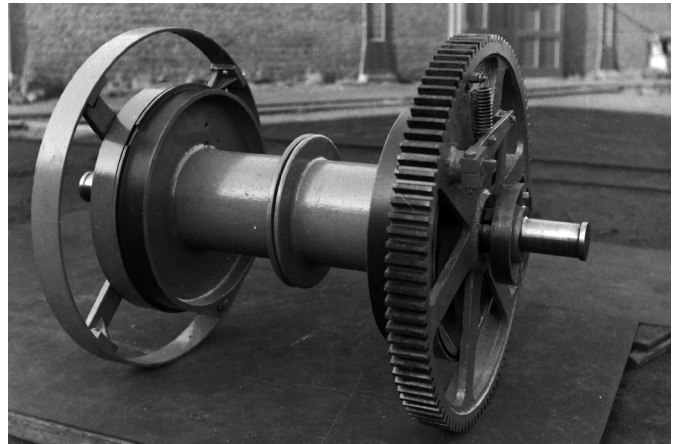
In hele gebied dezelfde lantaarnpalen met energie zuinige led-verlichting. Hierbij uitgaan van een “regulier armatuur” die door gemeentelijke dienst in de gehele gemeente worden toegepast. Gezien de plaatselijk kleine openbare ruimten worden ook gevelarmaturen aan de gevel overwogen. Deze dienen beheerd te worden door de gemeente Oudewater. Het type verlichtingsarmatuur en het type verlichtingsmast worden later nader uitgewerkt. Eventueel kan gekozen worden om een subtiel onderscheid te maken tussen de deelgebieden, bijvoorbeeld door voor de Six locatie een ‘binnenstad armatuur’ te kiezen.

Ten behoeve van beheer en onderhoud dienen de inrichtingselementen in lijn te zijn met het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR) van de gemeente Oudewater.



Schilderijen als onderdeel van de openbare ruimte

Elementen gebruiken gerelateerd aan de machinefabriek



Cultuurhistorische elementen

De lange geschiedenis van de Machinefabriek den Hollandsche IJssel krijgt een plek in het gebied door sculpturale objecten uit de fabrieksgeschiedenis te tonen. Dit kan in het openbaar gebied en/of door een kleine tentoonstellingsruimte vrij te spelen in de vrijgemaakte voormalige loods, of wellicht als gevelkunst. Ook kan naamgeving van straten, pleinen en kades herinneren aan belangrijke historische elementen of personen. Ook is het mogelijk dat sommige elementen als speelaanleiding worden gebruikt, dan altijd met boomschors als valdemping. Aandachtspunt bij het verder uitwerken van de cultuurhistorische elementen als onderdeel van het gebied is het maken van afspraken over het beheer van deze bijzondere objecten.

Integratie van installatietechnische voorzieningen



Zonnepanelen geïntegreerd in dakontwerp



Zonnepanelen geïntegreerd in dakontwerp



Vergelijkbaar in kleur, rustige vlakverdeling



Verwerkt als onderdeel van het ontwerp

Te vermijden niet geïntegreerde installatie 'oplossingen'



PV panelen niet op straat oriënteren



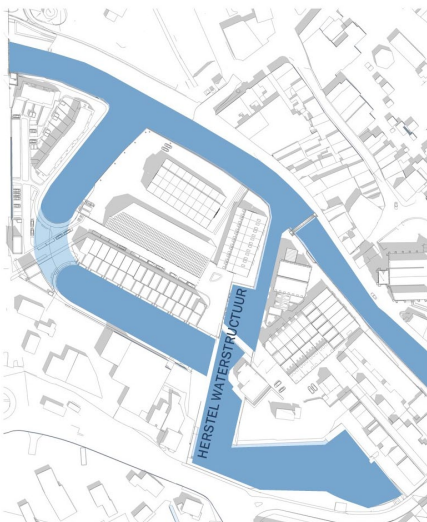
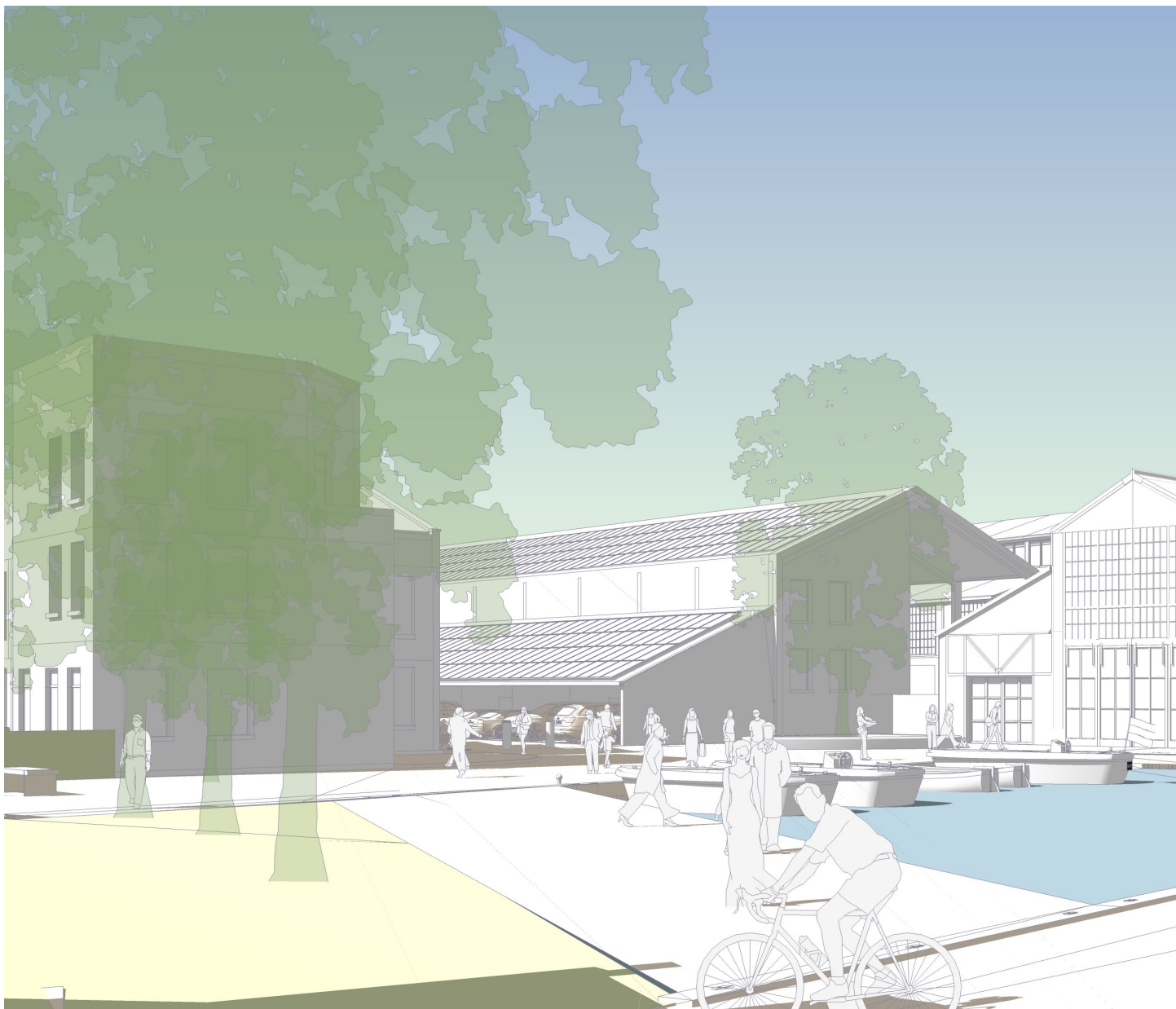
Contrasteert en is zeer zichtbaar



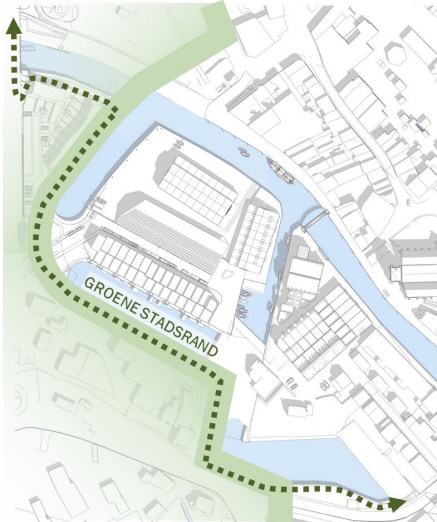
Rommelig, buiten proportie en niet geïntegreerd

Duurzaamheid & energie

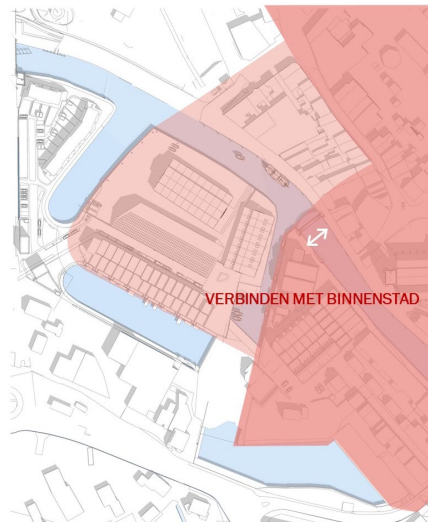
Bij het toepassen van installatietechnische voorzieningen (PV panelen, warmtecollectoren, warmtepompen) ten behoeve van oplossingen voor duurzaamheid, dienen deze geïntegreerd te worden in het stedenbouwkundig en architectonische ontwerp. Duurzaamheid wordt dus geïntegreerd in het ontwerp.



Waar mogelijk herstel van de oorspronkelijke waterstructuur



Aanzetten groene stadsrand en introductie vestingwal pad



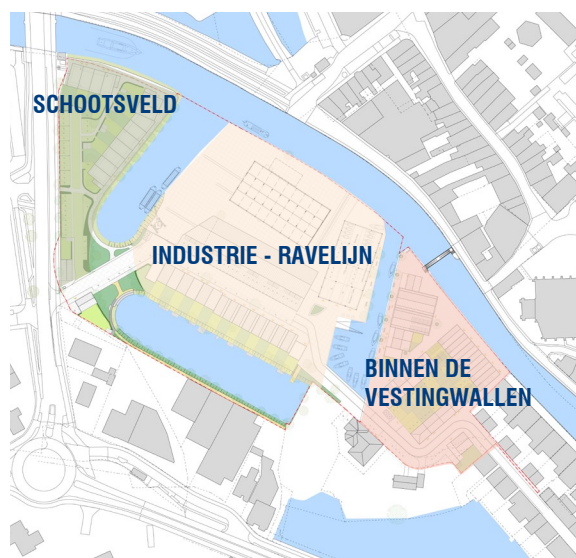
Westerwal en Ravelijn (fabrieksterrein) zijn deel van binnenstad

ARCHITECTUUR

Het uitgangspunt is om hoogwaardige architectuur te realiseren op deze A-locatie in het centrum van Oudewater. De drie verschillende gebieden hebben ieder hun eigen, kenmerkende typologieën die bijdragen aan de sfeer en karakter van het gebied als geheel.

Toelichting op leidende principes

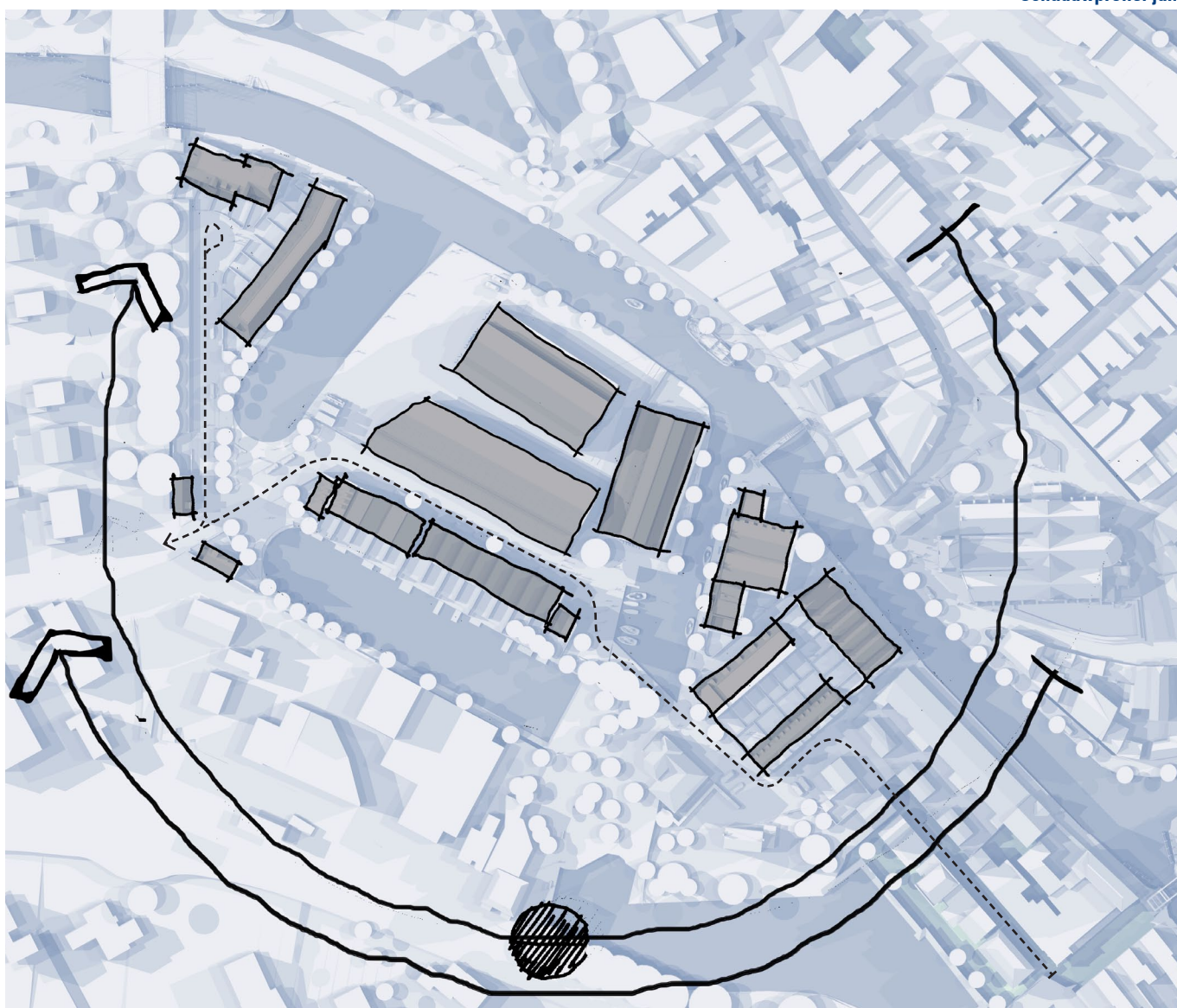
Drie deelgebieden met ieder hun eigen karakter worden onderscheiden in dit plan. Deze paragraaf gaat in op de leidende ontwerpprincipes voor de architectuur in de verschillende delen van de Westerwal. Deze worden meegegeven aan de architecten om de kwaliteit van de architectuur te borgen. De principes gaan in op de proporties, vorm, materialisering en gebruiksfuncties van de verschillende gebouwen. Daarnaast wordt de gewenste sfeer beschreven van de openbare ruimte.





Huidige situatie

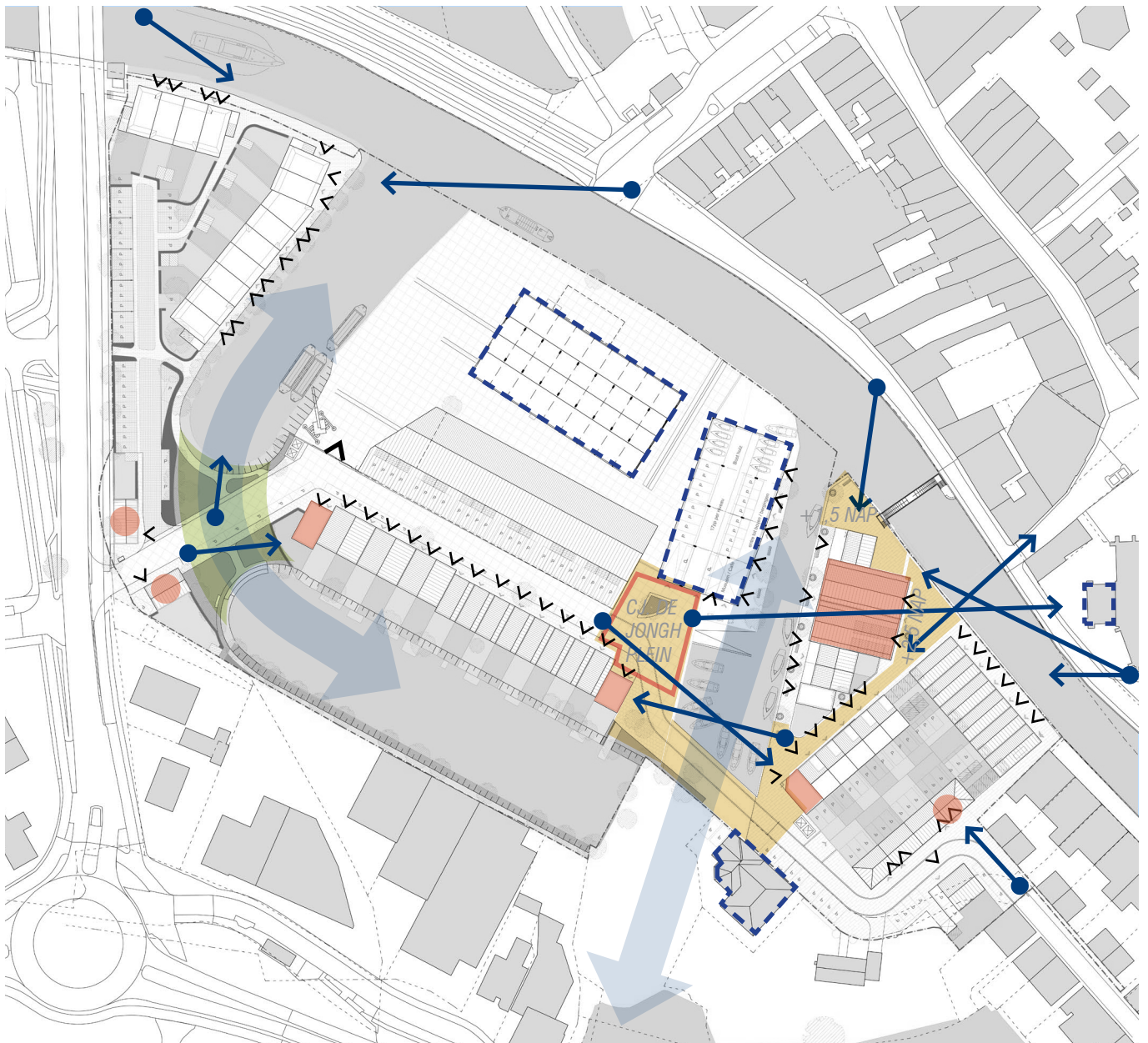


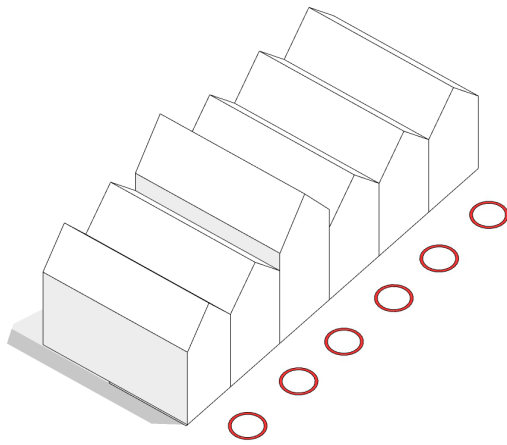
Schaduwprofiel juni



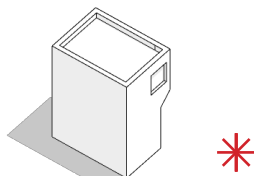
Situatie en oriëntatie

-  Plein als ontmoetingsplek
-  Belangrijke nieuwe oriëntatiepunten
-  Historische architecturen
-  Bijzondere, groene inrichting
-  Plein
-  Entree
-  Belangrijke zichtlijn
-  Historische waterverbinding



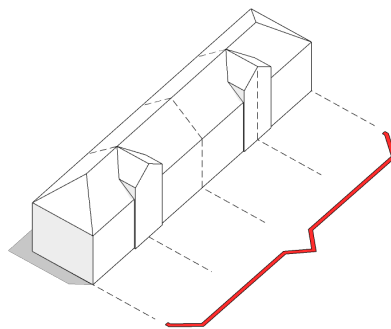


Panden



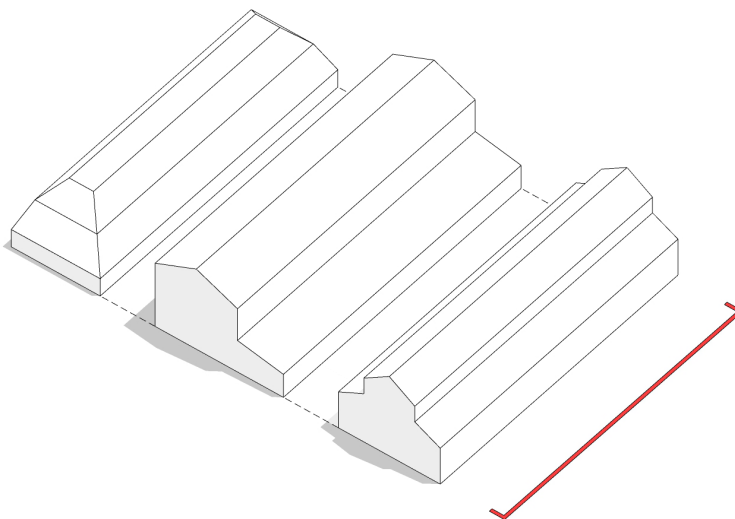
Karakter

Een afwijkend en bijzonder verzorgd pand of bouwdeel



Ensemble

Een groep van panden die als een geheel wordt beschouwd



Entiteit

Een volume met uitgesproken samenbindend motief

Funcies

Wo Wonen

W Werken

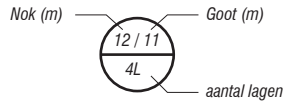
M Maatschappelijke voorziening

H Horeca

P Parkeren

T Tuin

B Bergingen



Bouwhoogten

4L betekent 4 volle lagen.

2,5L betekent dat de bovenste verdieping minimaal 50% van het m² GO dient te hebben tov ondergelegen verdiepingen.

* Karakter

○ Panden

— Ensemble

— Entiteit

Morfologie

Bouwhoogten

Nok

Goot

Lagen

Funcies

Wonen

Werken

Maatschappelijke voorziening

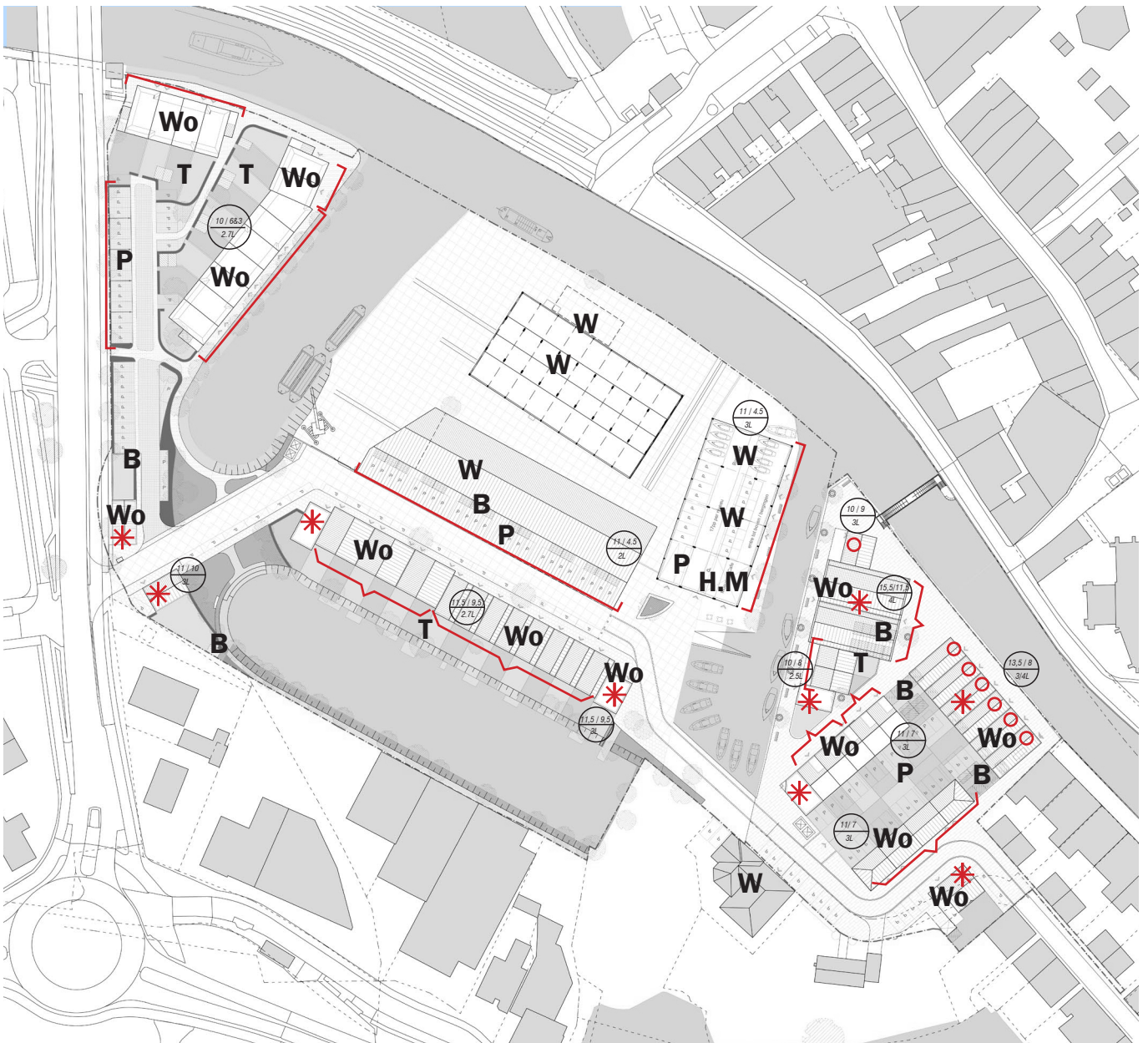
Horeca

Parkeren

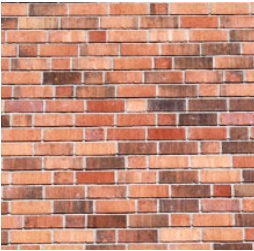
Tuin

Berging

Basis variant



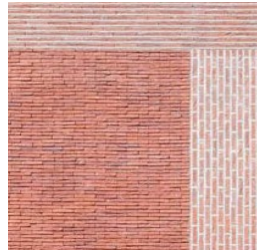
Baksteen



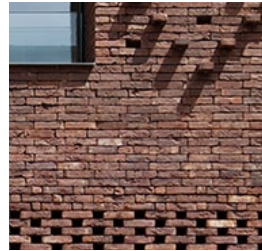
Variatie in kleur



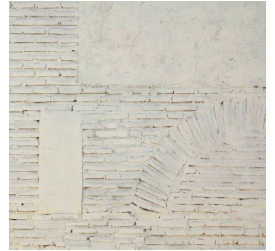
Geen sombere baksteen



Variatie in kleur en afstand voegen

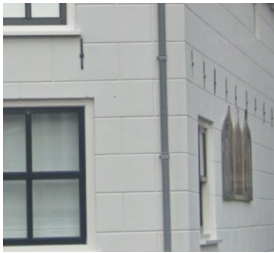


Variaties in verbanden

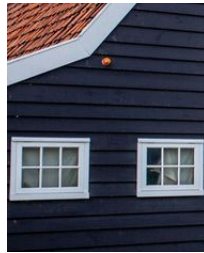


Gekeimd metselwerk

Stucco



Licht pleisterwerk



Traditionele behandeling, bij natuurlijke houtoplossingen moet rekening worden gehouden met onderhoud en een lange levensduur



Hout



Combinatie van verschillende materialen



Hout kan als speciaal element worden gebruikt

Dakmaterialen



Oranje Hollandse dakpannen



Donkere tegels



Zink / Aluminium voor hal



Mos-sedum op lage platte daken als optie

Special / accent



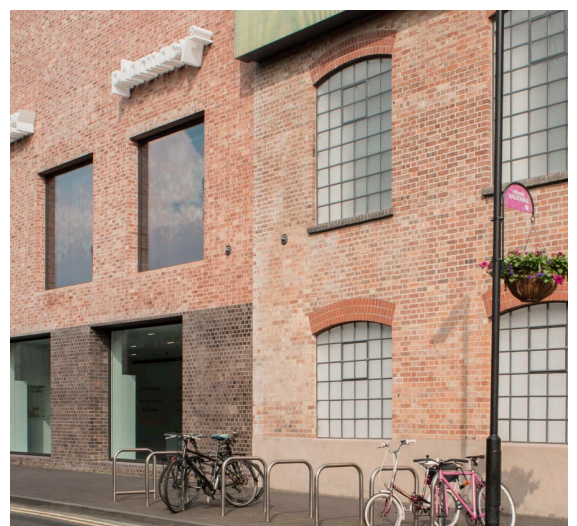
Bijzondere accenten kunnen af en toe worden uitgedrukt in materialiteit en detail

Huisnummers



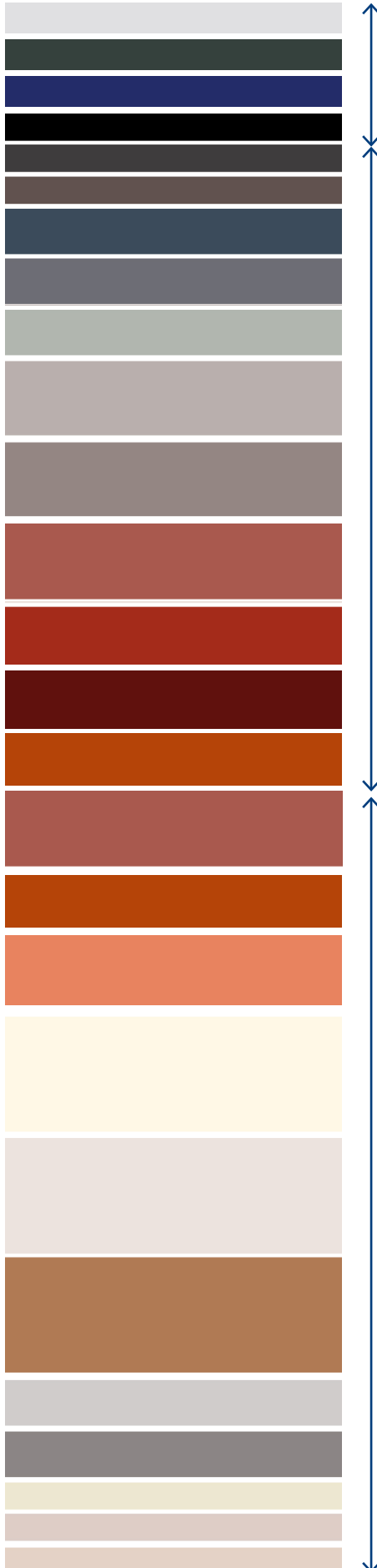
Emaille huisnummers voor de hele Westerwal

Algemeen kleurbeeld



Kleuren afstemmen van metselwerk en voegwerk

Algemeen palet, natuurlijke kleuren



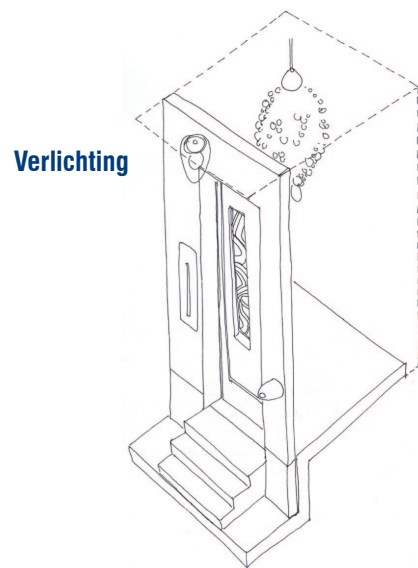
Accenten

Onderdelen

Grote oppervlakten

Algemeen kleurenpalet

Het kleurenpalet dat gebruikt wordt voor de Westerwal bestaat uit natuurlijke kleuren, zoals hiernaast weergegeven. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen kleuren voor grote oppervlakten, onderdelen en accentkleuren. Deze kleuren komen terug in verschillende materialen (baksteen, hout, stucco, dakmaterialen). Per deelgebied zou een keuze gemaakt kunnen worden uit verschillende kleuren. Huisnummers en entree-elementen worden overal op de Westerwal in dezelfde stijl uitgevoerd.



Verlichting

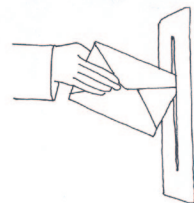
Deurknop



Deurbel



Brievenbus



Huisnummer



Verzorgde entree-elementen

Opbouw gevelwand en typologie



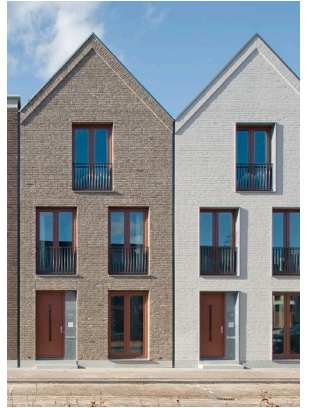
Verskil in hoogte als optie



Opbouw van gevel

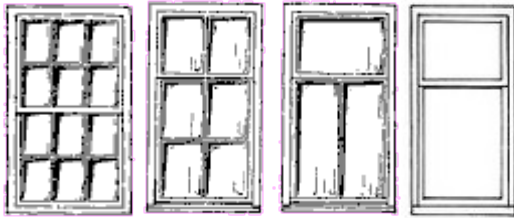


Variatie in kleuren



Verzorgde gevelrand

Verskillende raamtypen



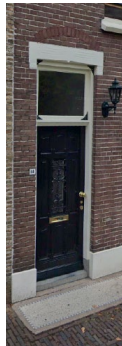
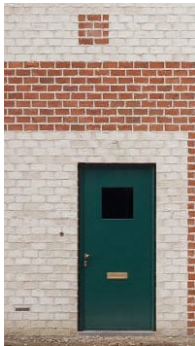
De vele verschillende raamtypen dragen sterk bij aan een levendig gevelbeeld

Verskil zijgevel en voorgevel



Abstrahering van de oude vorm

Entrees



Bovenlicht



Drempel en neut

Geen balkons



Geen uitkragende balkons, frans balkon wel mogelijk

Geleding



Historisch hofje: entree en muur

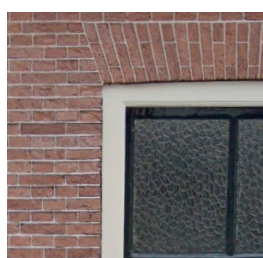


Oudewater tuinmuur

Materialisering



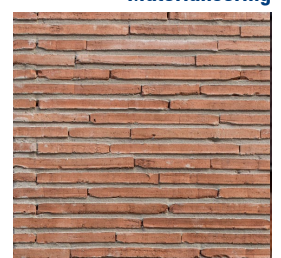
Raamdorpel



Rollaag

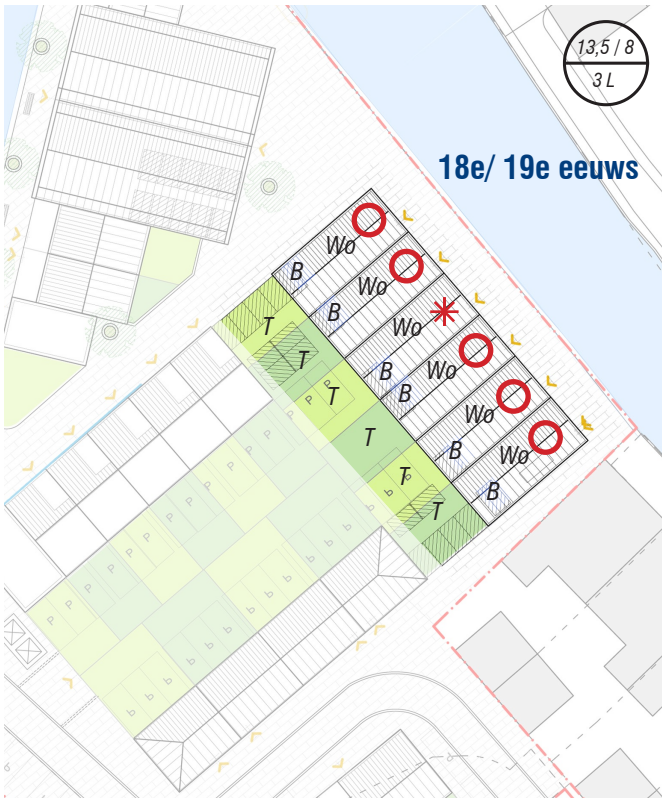


Duurzame gevelrand



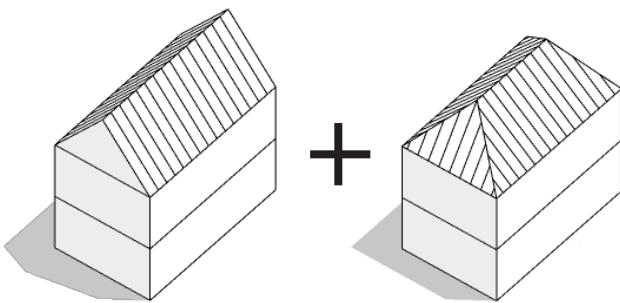
Verzorgde voeg

West IJsselkade woningen



Al eeuwen worden de Hollandsche IJssel, de kades en de St. Michaelskerktoren op dit punt geportretteerd in schilderijen, pentekeningen en foto's. Ooit lag er een bolwerkje, daarna stonden er Hollandse panden, later industrieloosden. Om de plek begrijpelijk te maken, maar belangrijker om dit deel sterk te verbinden met de binnenstad, zullen hier Hollandsche waterstad-panden met dwarskappen komen. Hoewel in één keer gebouwd kan de rij panden enige variatie goed gebruiken. Daartoe worden verschillen in metselwerk, dakhelling en nokhoogte en heel kleine sprongen in de rooilijn aangemoedigd. Enkele panden kunnen wellicht drie i.p.v. twee lagen en een kap krijgen. Ook verschillende raam- en onderdorpelhoogten zijn belangrijk. De panden hebben mooie puien op de beganegrond die de ruime verdiepingshoogte van de beganegrond onderstrepen. De baksteen gevels hebben neggen van minimaal 8 cm en houten kozijnen, draaiende delen in donkerder schilderwerk. Alleen kleine dakkapellen zijn mogelijk minimaal 3m van de voorgevel lijn en minimaal 80cm uit de erfgrans en dienen indien toegepast te worden mee ontworpen door de architect van de woning. Een visuele toelichting op de volgende punten is te vinden op de linkerpagina: typologie, hoofdvorm, geleding, kapvormen, rooilijnen, nok en goothoogtes, opbouw gevelwand (ritmiek en afwisseling), hoekoplossingen, entrees, materialisering, kleur en regels voor balkons.

Hoofdvorm

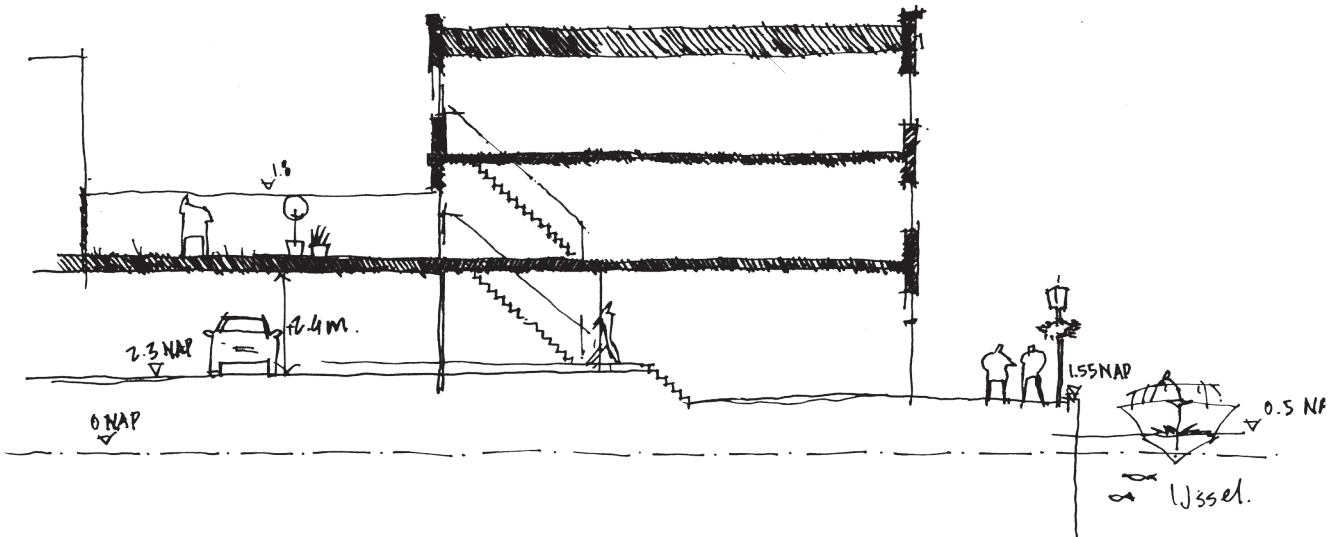


Dwarskap

Schilddak



De gevels van de binnenstad kennen een zeer rijke verzameling aan vormen, raamtypen, gevelafwerkingen, neggediepten etc. etc.



Opbouw gevelwand en typologie



IJsselvere Woningen - zichtbaar vanaf de Westerwal woningen



Integratie kenmerkende dakkapellen

Accent



Dakkapellen liggen in het vlak van de gevel

Hoekoplossingen



Schuine kap aan de zuidwestzijde

Entrees



Ingangen naast elkaar

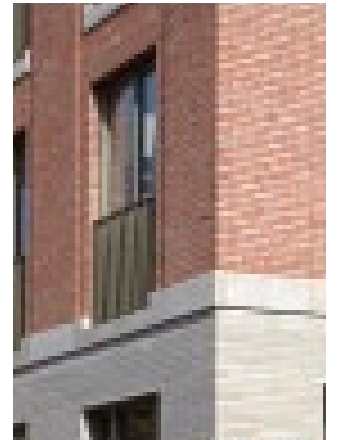


Dakraam uitgelijnd met accent



Delfts stoepje

Balkons



Franse balkons

Materialisering



Rollagen



Waterslagen

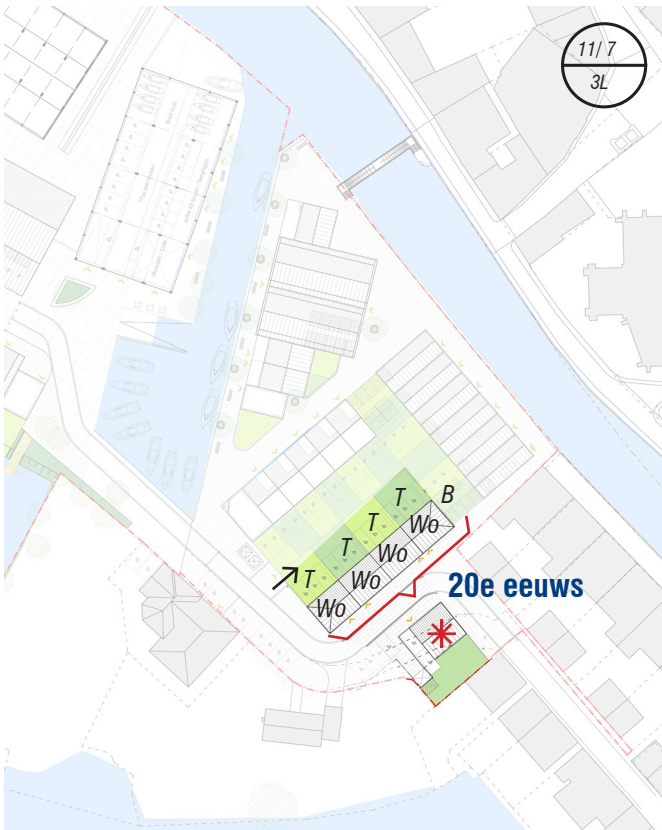


Duurzame gevelrand



Druk- en sluitstenen

Westerwal

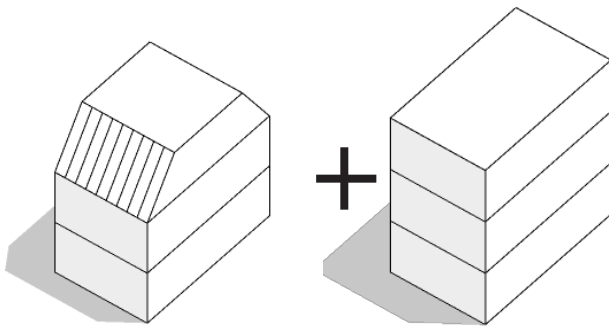


Hoofdvorm

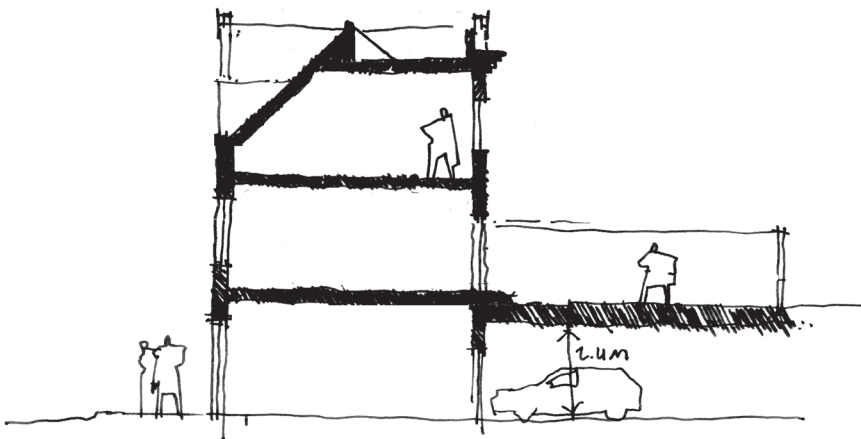
De huidige Westerwal straat kent een behoorlijk assymetrisch profiel met 19e eeuwse huizen aan de zuidzijde en nieuwe garages aan de noordzijde. Een duidelijk 'gezicht' op het einde van de zichtlijn vanaf IJsselvere kan de straat versterken. De vier woningen met langskap (de achterzijde zou eventueel ook een platdak kunnen krijgen) voegen zich qua goothoogte en dakvorm naar hun omgeving maar mogen een frisser en eigentijdser uiterlijk krijgen. Wat maakt ze tegelijkertijd voornaam? De zuidwestelijke woning staat op de hoek en behoudt overhoeks zijn lage gootlijn. Toch kan de zuidwestgevel formeel worden en bijvoorbeeld ook een (voor- of kantoor)deur krijgen. Parkeren vindt plaats onder de (dek)tuinen.

De losstaande woning in de bocht van de Westerwal zou gezien kunnen worden als onderdeel van de reeks panden aan de zuidzijde van de Westerwal. Maar de teruggetrokken rooilijn, de voornamelijk aan de zijkant gelegen tuin en zijn hoeklocatie maken de woning veel zelfstandiger. Zolang gematerialiseerd in roodbruin metselwerk kan de woning ook meer als villa gezien worden, in een reeks met de andere twee losse panden aan de zuidwestzijde van de Westerwal. Belangrijkste is dat het huis in staat moet zijn met de hierboven beschreven reeks van woningen gezamenlijk de straat te maken.

Een visuele toelichting op de onderstaande punten is te vinden op de linkerpagina: typologie, hoofdvorm, geleding, kapvormen, rooilijnen, nok en goothoogtes (NB: t.b.v. doorgemetselde dakkapellen kan gootlijn hoger liggen), opbouw gevelwand (ritmiek en afwisseling), hoekoplossingen, entrees, materialering. Te zinnertijd zullen ook kaders aan kleur en regels voor balkons en dakkapellen opgesteld worden.



Langskap gecombineerd met plat dak



Opbouw gevelwand en typologie



Moderne interpretatie



19e eeuwse huizen

Parkeeroplossing



Ingang parkeerplaats ziet eruit als tuinmuur



Verzorgde hoek

Continu kozijn

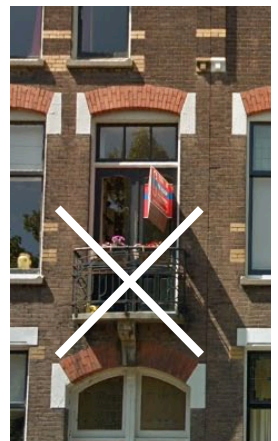


Niet de noklijn onderbreken

Entrees



Geen balkons



Materialisering



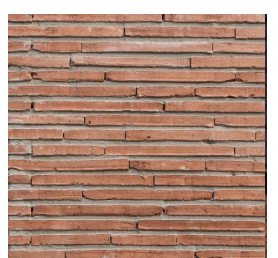
Raamdorpel



Rollaag

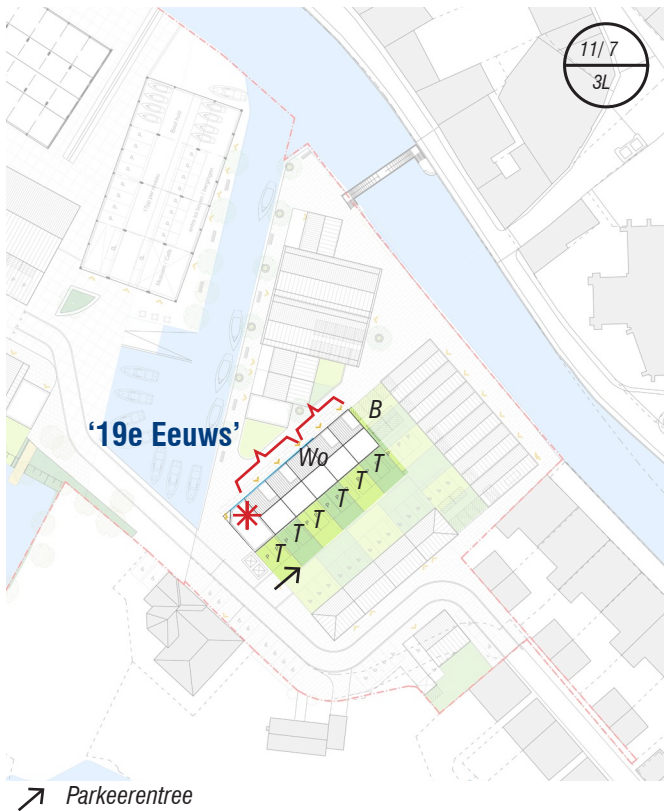


Duurzame gevelrand



Verzorgde voeg

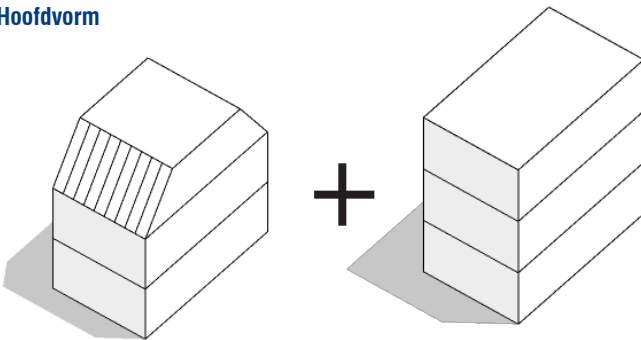
Wester Kerkstraat woningen



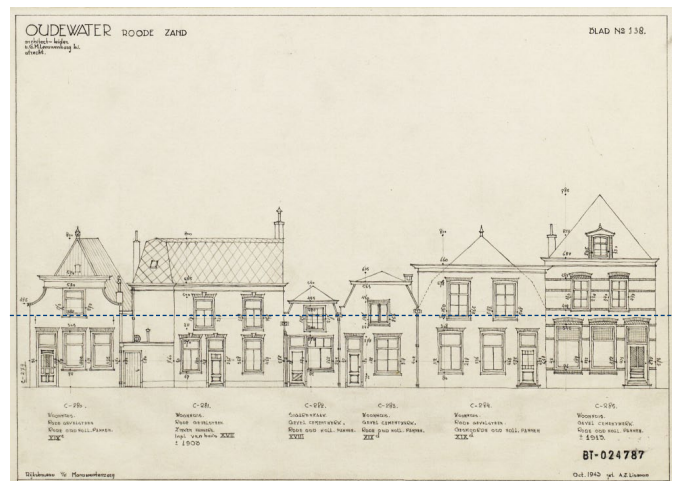
De woningen aan de nieuwe Wester Kerkstraat zoeken duidelijk verbinding met de panden van de binnenstad aan de andere zijde van de IJssel. Het zijn typisch 'lijstgevel' panden. Grote maar verfijnde lijsten maken het verlies van de kopgevels goed. Eigenwijze dakkapellen kijken net over de goot maar blijven ondergeschikt. De gevels zijn gemetseld in baksteen met rollagen en onderdorpels, de panden gesepareerd met in het vlak opgenomen hemelwaterafvoeren, de houten ramen hebben voldoende negge diepte en elke voordeur is een deur op zich. De beide eindpanden hebben verzorgde zijgevels. Waarbij de zuidelijkste woning zich duidelijk op de hoek oriënteert. In de krappe openbare ruimte moeten nood- en hulpdiensten om deze hoek draaien. In verband met de privacy van de daktuinen aan de Wester-IJsselkade, komen er geen ramen in de noordelijkste gevel van de Wester Kerkstraat.

Een visuele toelichting op de onderstaande punten is te vinden op de linkerpagina: typologie, hoofdvorm, geleding, kapvormen, rooilijnen, nok en goothoogtes (NB: goothoogte bij de hoekwoning kan bij uitzondering hoger zijn dan 7m), opbouw gevelwand (ritmiek en afwisseling), hoekoplossingen, entrees, materialering, kleur en later regels voor balkons en dakkapellen.

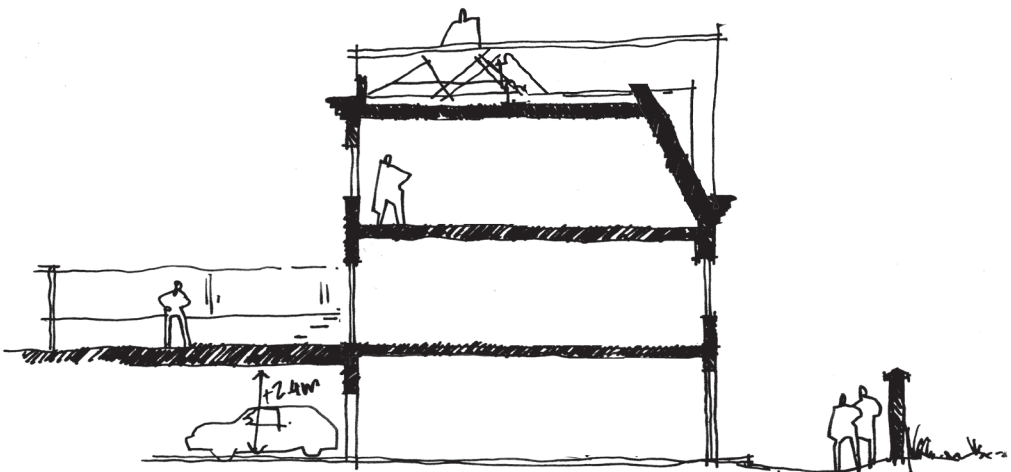
Hoofdvorm



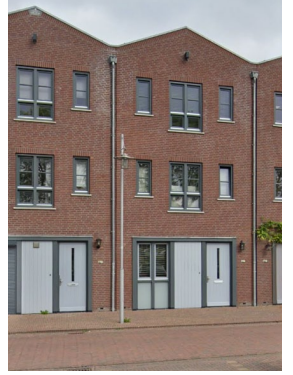
Combinatie langskap en platdak



De binnenstad van Oudewater kent naast vele trapgevels ook vele lijstgevels. De gevelwand wordt levendig d.m.v. de verschillende goot- en raamhoogtes.



Opbouw gevelwand en typologie



Variatie komt uit de verschillende volume grootten



Balkons



Geïntegreerd balkon

Aangehangen balkons

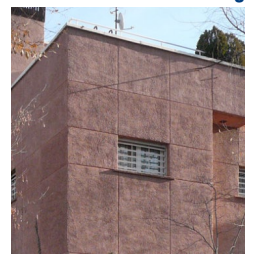
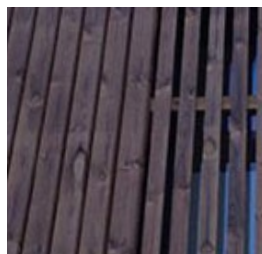
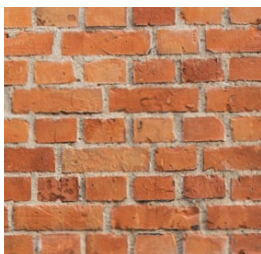
*Olieslager: max. 1,5m (b) x 2,5m (d)
1e en 2e verdieping: 2,4m(b) x 4m(d)*

Omheining



Tuilmuren, eventueel deels goen, vormen de grens tussen tuin, straat en plein

Materialisering



Metselwerk

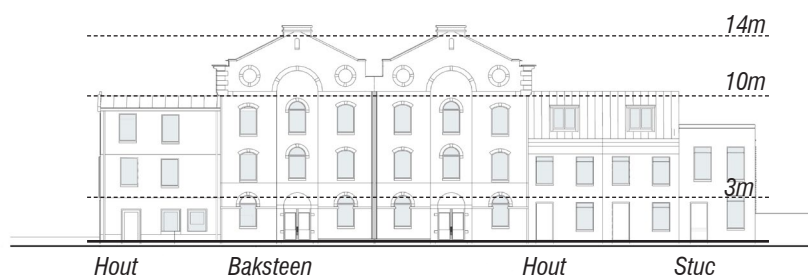
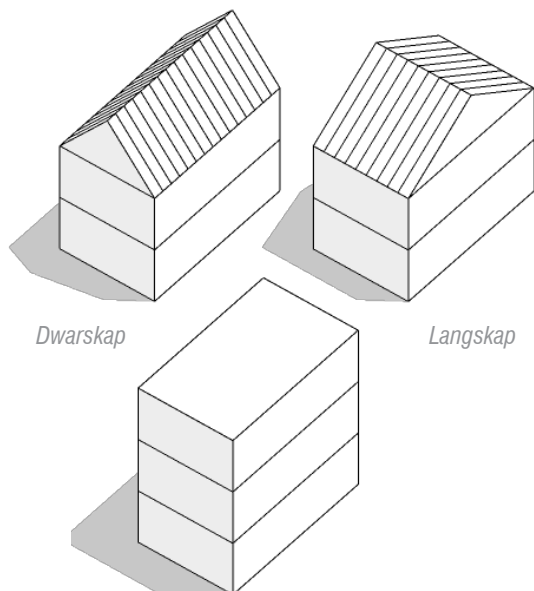
Houten gevelbekleding

Klassiek en modern vlak pleisterwerk, geled middels voegen

Olieslager woningen en appartementen



Hoofdvorm



Binnen het stedenbouwkundig ontwerp voor de Westerwal nemen de panden en pandjes aan de insteekhaven een centrale rol in. Een schijnbare veelvoud van nokrichtingen en kapvormen maken van het geheel een interessant volume. De dubbele Olieslagerpanden vormen de hoogste elementen van alle nieuwbouw en zijn echte blikvangers (iconen?). Ze lijken erg op de oude Olieslager panden en staan ook op dezelfde plek. Wat maakt hen van deze tijd, hoe vormen ze de goede huid voor de appartementen, buitenruimten en bergingen en hoe verhouden ze zich tot de monumentale kerktoeren?

De kleinere pandjes ertegenaan zijn duidelijk lager en vertonen kleine rooilijn verspringen. In hun maat, vorm en materiaal helpen ze de Olieolager groter te doen lijken, vandaar een gedraaide kap. Ze zijn te bezien als werfwoningen, van hout op een bakstenen plint en gerelateerd aan het water en het haventje. Ze hebben kleine stadstuinjes en een bankje aan de kade. Kleine rooilijnverspringingen zijn toegestaan. De bergingen van deze woningen zijn opgenomen in de hoofdvolumes. De beide eindwoningen hebben gezien hun positie nette gevels in drie richtingen.

Een visuele toelichting op de onderstaande punten is te vinden op de linkerpagina: typologie, hoofdvorm, geleding, kapvormen, rooilijnen, nok en goothoogtes, opbouw gevelwand (ritmiek en afwisseling), entrees, materialering, kleur en regels voor balkons en dakkapellen en bergingen.

Opbouw gevelwand en typologie



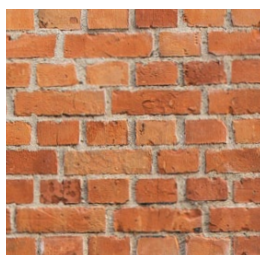
Geleding van de wanden



Integratie van vensters en entrees



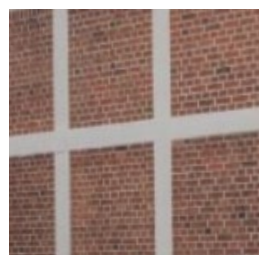
Materialisering



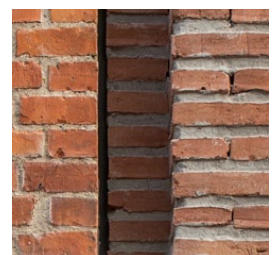
Oranjerood metselwerk



Betonnen verbijzonderingen

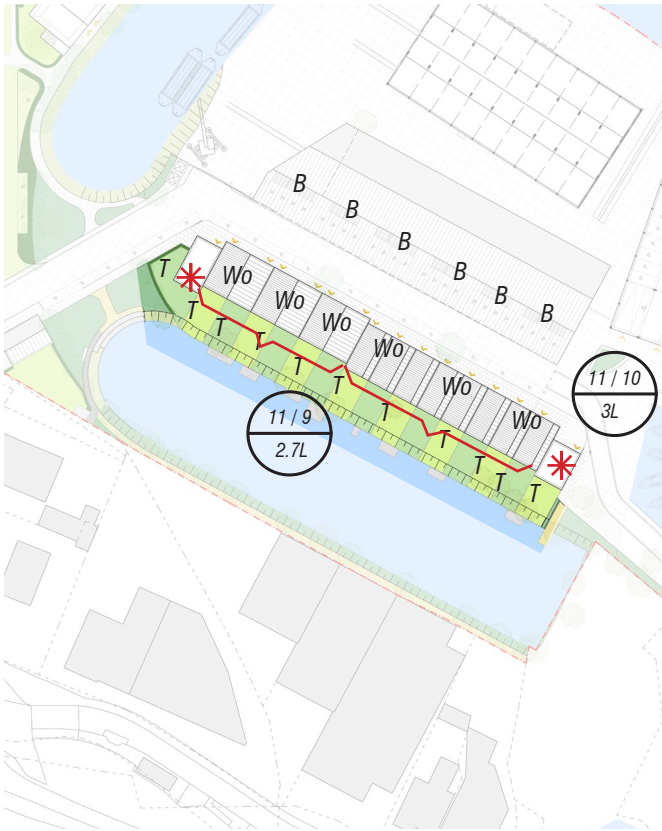


Combinaties



Duidelijke separatie van bouwdelen

De Blekersgracht woningen



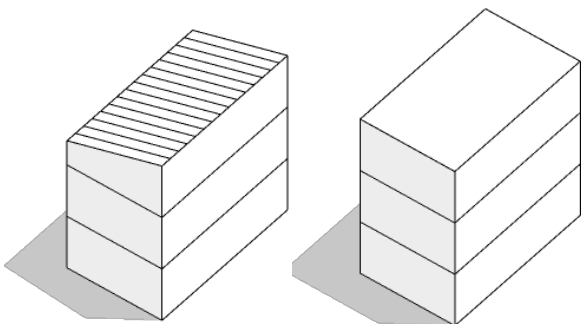
De woningen aan de Blekersgracht staan op het fabrieksterrein. De nieuwbouw moet goed samengaan met de fabriekshallen en refereren aan het lange industriële verleden. Dit kan op vele manieren, bijvoorbeeld met sheddaken. Andere, wellicht kosten efficiënter dakvormen zijn ook te onderzoeken, zeker ook in relatie tot het efficiënt plaatsen van zonnepanelen. Belangrijk is tevens dat niet een lange wand, maar een groep bestaande uit minimaal twee delen ontstaat, bijvoorbeeld door de introductie van een bescheiden rooilijn verspringing. Vanaf de entree tot het gebied kan men de gehele reeks woningen over het water goed zien. Tegelijkertijd ligt hier de private kant van de huizen. Hierbij wordt herhaald dat de aanleg van de tuinen en de erfgrenzen aan het water ook aan private zijde grote zorg verdienen. Bij het toepassen van zonwering zijn alleen in de negge opgenomen uitvalschermen toegestaan in de kleurstelling van pagina 39. Gezien de lange maat van de eenheden is een pandsgewijze gevelindeling die met bijvoorbeeld puien een grotere maat heeft aan te bevelen.

Op het oostelijke eind van de rij komt een kopwoning die samen met de koppen van de hallen een nieuw pleintje vormt. Het pandje kijkt ook langs de insteekhaven en het kantoor van de Machinefabriek richting de Westerwal, dit vereist een formele gevel.

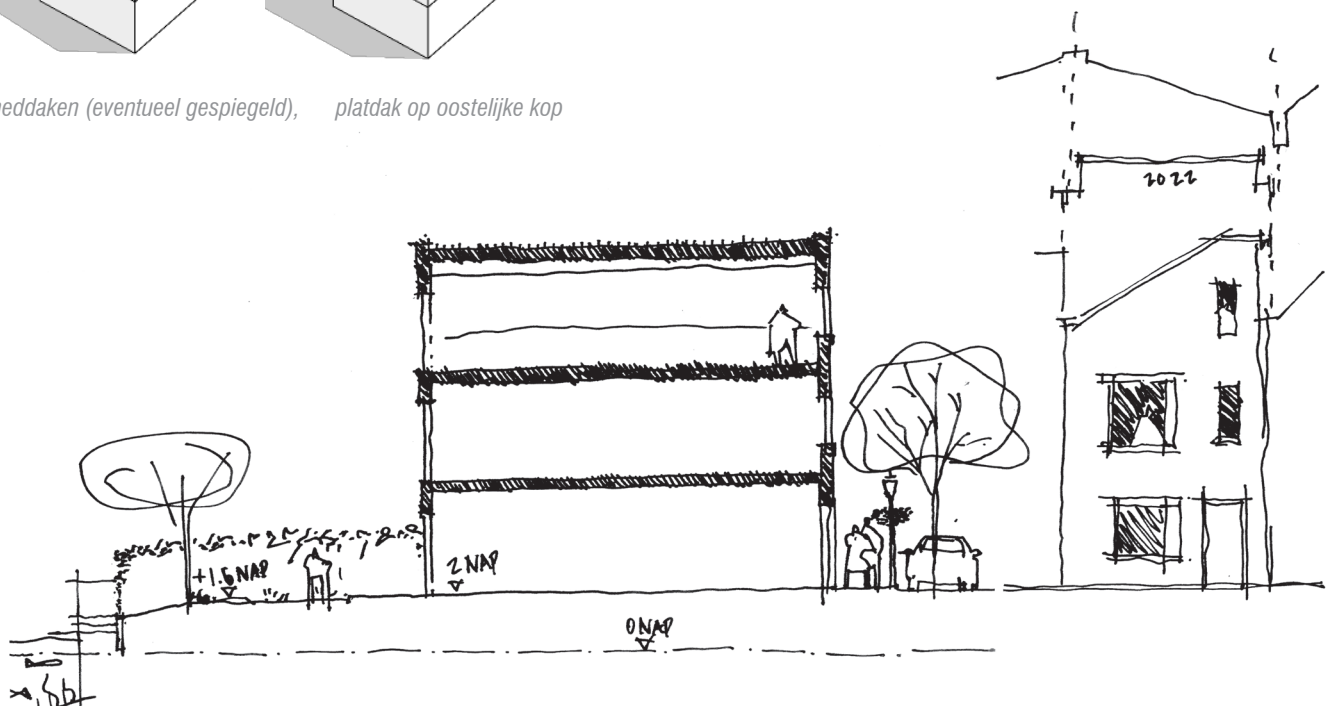
De eindwoning aan de westzijde kan informeler vormgegeven worden, de zijgevel een zijgevel blijven, wel met enige aandacht vormgegeven.

Een visuele toelichting op de onderstaande punten is te vinden op de linkerpagina: Typologie, hoofdvorm, geleding, kapvormen, rooilijnen, nok en goothoogtes, opbouw gevelwand (ritmiek en afwisseling), hoekoplossingen, entrees, materialering, kleur en toekomstig regels voor balkons en dakkapellen, bergingen en carports.

Hoofdvorm



Sheddaken (eventueel gespiegeld), plattendak op oostelijke kop



Opbouw gevelwand en typologie



Gevels aan waterkant

Lange Burchwal, Oudewater

Hoekoplossingen



De lage goot wordt aan de tuinzijde verhoogd

Veranda



Wonen met een veranda aan het water

Entrees



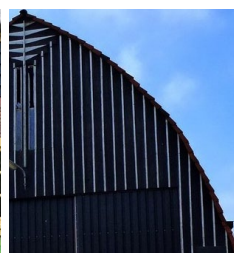
Verzorgde entrees aan de waterzijde

Verzorgde groene omheining aan de tuinzijde

Omheining



Materialisering



Combinaties van pannen, baksteen en hout

Bijzondere houtdetailering

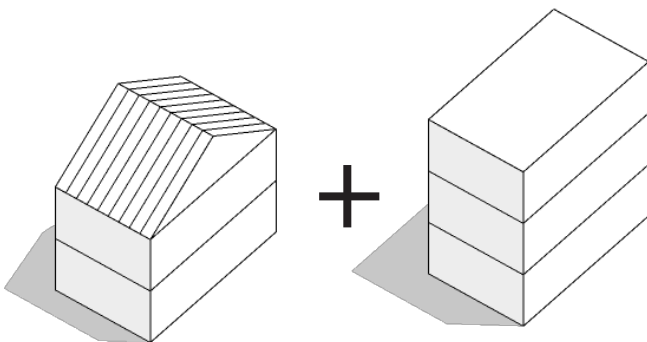
De Scheg woningen



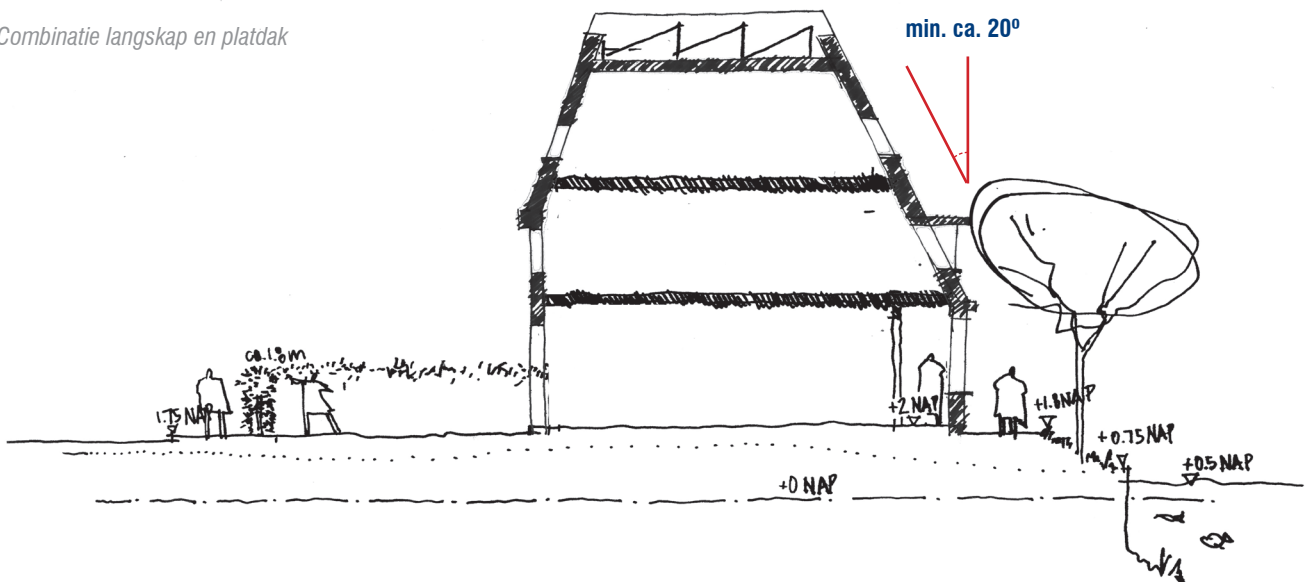
De woningen op de Scheg locatie bevinden zich in het gebied dat lang geleden het schootsterrein was, buiten de verdedigingswallen van de oorspronkelijke waterliniestad. Deze situatie is reeds lang achterhaald en voorbij de Zwier Regelinkstraat zijn hele buurten gerealiseerd. Toch heeft het kavel tot op heden een redelijk groen en informeel karakter. Iets daarvan zou ook in het eindbeeld voor dit gebied moeten doorschijnen. Een opzet die bij dit informele en groene beeld past kan gevonden in de Nederlandse, Engelse en Duitse tuinsteden. De woningen in deze gebieden hebben vaak een sterke dakvorm gecombineerd met lage gootlijnen. Ze kennen plaatselijk een rijke materialering met bakstenen of houten ornamenten (Expressionisme en Amsterdamse School) die zullen bijdragen aan een voldoende individuele expressie van elke woning op zich. De eerste verdieping kan bekleed zijn met geschilderd hout en de pannendaken hebben luxe dakoverstekken. De gevel aan de waterkant heeft eventueel veranda's. Er wordt een nette overgang van de lage gootlijn naar de hoge daklijn verwacht. Het hoekpand met water aan twee zijden is gelegen op een speciale, zichtbare positie. Een markante kap, een hogere nok of bijzondere kopgevel is hier gewenst.

Een visuele toelichting op de onderstaande punten is te vinden op de linkerpagina: typologie, hoofdvorm, geleding, kapvormen, rooilijnen, nok en goothoogtes, opbouw gevelwand (combinatie overstek, hout en metselwerk), hoekoplossingen, entrees, materialering, kleur en regels voor dakkapellen, bergingen.

Hoofdvorm



Combinatie langskap en platdak





Officerswoningen



Portierswoning gasfabriek

Hoekoplossingen



Tweevoudig overhoekse oplossing

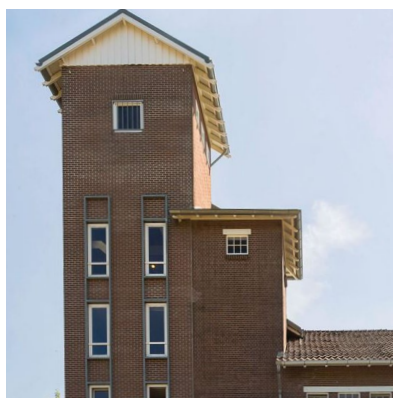


Enkele overhoekse oplossing

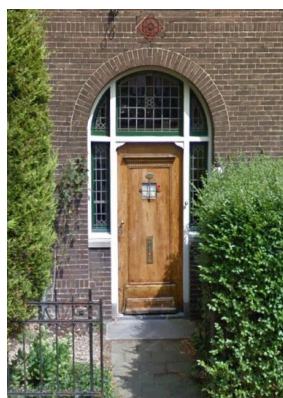


Veelvormige benadering

Accenten



Eenvoudig volumetrisch hoogte accent



Verzorgde entreepartij



De twee-eenheid kan in materiaal of vorm gevonden worden

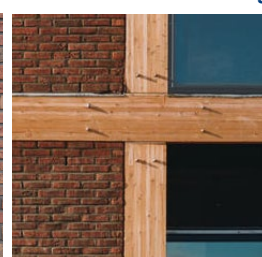
Twee-eenheid

Omheining



Een combinatie van dichte hagen en tuinmuren vormt de erfafscheiding waar de woning niet op de erfgrans staat

Materialisering

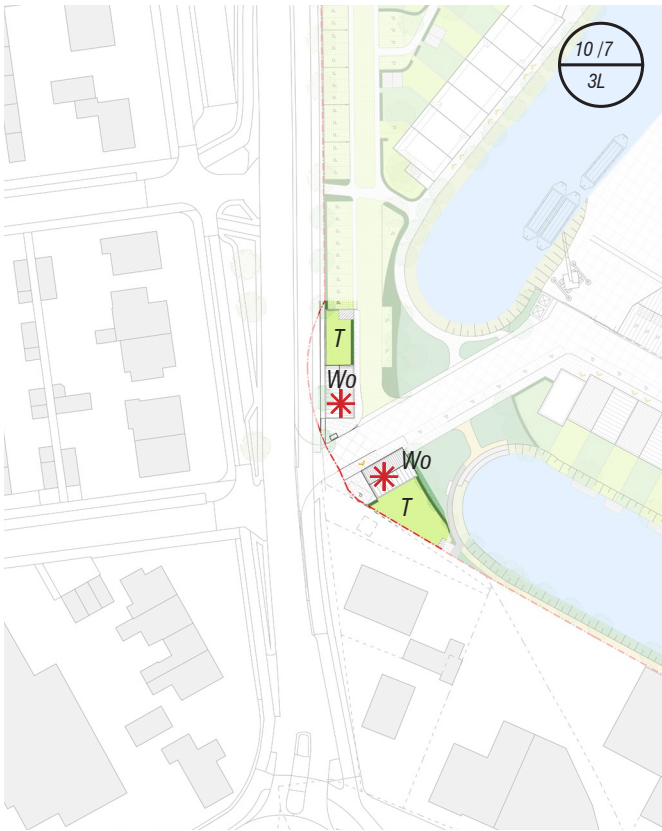


Combinaties van hout en metselwerk zijn denkbaar

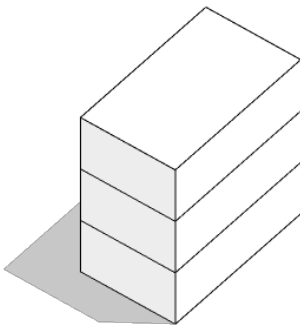
De Entrewoningen

De woningen staan op twee belangrijke locaties in het plan. Men zou ze kunnen begrijpen als entreegebouwen tot het fabrieks- of militaireterrein. Zijn uit veel hoeken zichtbaar. De panden zijn daarom op zijn minst driezijdig boeiend vormgegeven, zij kennen geen eenduidige frontaliteit. De twee woningen daarbij uitwerken als twee eigen identiteiten met tegelijkertijd familiale trekken. Het tweetal vormt geen identieke tweeling maar de panden zijn eerder als broer en zus of zelfs peper- en zoutstel te herkennen. De exacte positie van de woningen moet nog worden bepaald en in een volgende fase zal met de omwonenden overleg moeten plaatsvinden over o.a. de locatie van deze woningen.

Een visuele toelichting op de onderstaande punten is te vinden op de linkerpagina: typologie, hoofdvorm, geleding, kapvormen, rooilijnen, nok en goothoogtes, opbouw gevelwand (ritmiek en afwisseling), hoekoplossingen, entrees, materialering, kleur en regels voor balkons en dakkapellen, bergingen en carports.



Hoofdvorm



Plat dak

Appendix Doorontwikkelings variant

April 2021





Zwier Regelinkstraat

De Scheg.
13 woningen

Grote insteekhaven
9 woningen

Hall 1
9 woningen

Westerwal

Parkeerloods

Hall 2
7 woningen

De entree:
2 woningen

Appartementen

Blekersgracht.
16 woningen

De Oieslager.
20 woningen

De SIX locatie:
16 woningen

Hollandse IJssel

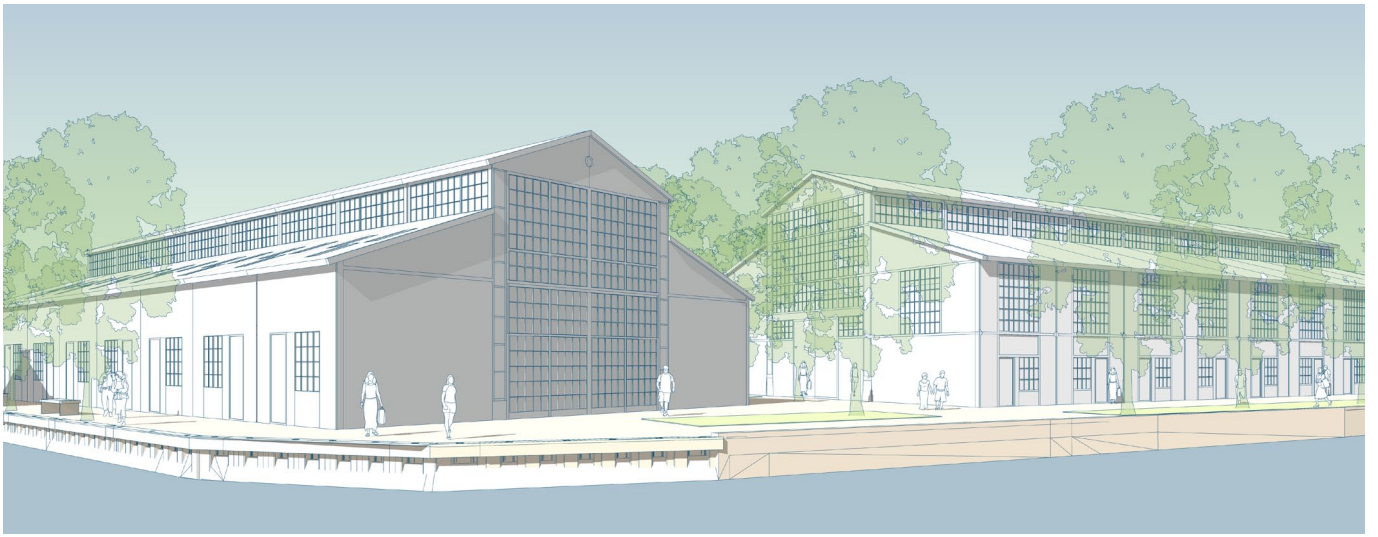
Goudsestraatweg

Westerkerkstraat

STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

Deze stedenbouwkundige visie geeft richting aan de ruimtelijke ontwikkeling van de Westerwal, nu deels braakliggend terrein en deels industriegebied tegen het historische centrum van Oudewater. Op dit moment wordt een groot deel van het plangebied gebruikt als werkterrein voor de Machinefabriek den Hollandsche IJssel, de fabriek die sinds 1875 op deze locatie is gevestigd. Het plangebied heeft grote verbondenheid met omliggende gebieden richting de IJsselvere en Goudsestraatweg, welke als studiegebied zijn genoemd en een doorkijk geven naar eventuele toekomstige ontwikkelingen. De hier getoonde verkavelingstekening en de fragmenten en de ruimtelijke impressies ervan op de volgende pagina's tonen de tot nu toe onderzochte en overeengekomen verkaveling van het gebied met daarbij een mogelijke verdeling van woningen en bijbehorend karakteristiek daklandschap. De verkavelingstekening vormt onderdeel van de onlangs door de gemeenteraad aangenomen visie voor de Westerwal.

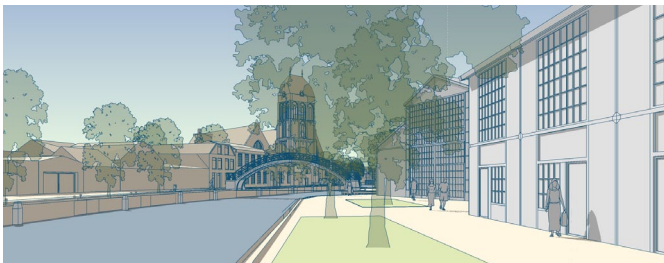




1



2



3



4



5



6



7



8

Inleiding

Volume & vormschetsen uit de stedenbouwkundige visie

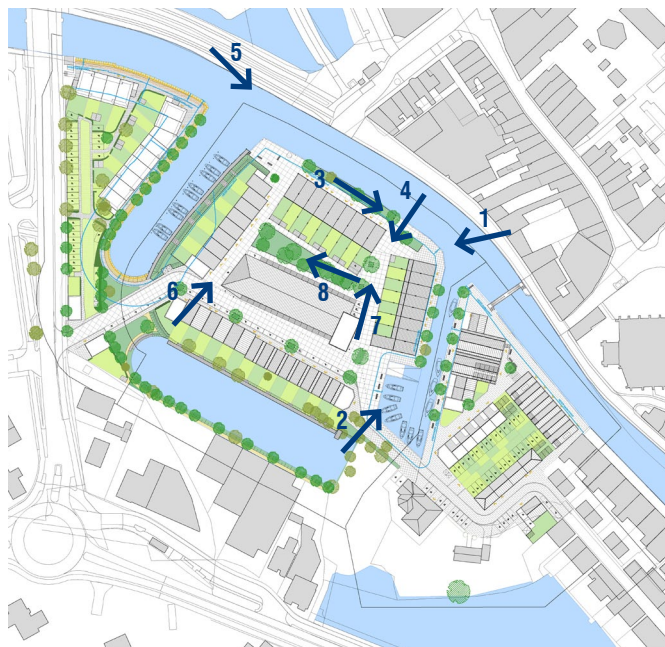
Historie als basis

Een goed begrip van de geschiedenis van de plek biedt aanknopingspunten voor het vinden van de juiste verankering, korrelgroottes en geschikte typologieën. Typologieën die passen bij de binnenstad, de werfgeschiedenis en het militair verleden (vestingwallen, grachten en schootsvelden) van de Westerwal. Korrelgroottes die leiden tot de gewenste dichtheden voor dit gebied. Inspiratie is gehaald uit fabriekshallen, pakhuizen, kazerne gebouwen en houten arbeiderswoningen. Door op deze manier de link te leggen tussen het heden en het verleden biedt de Westerwal meerwaarde aan Oudewater als geheel.

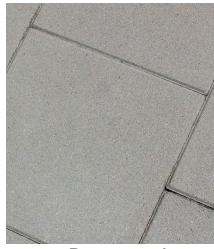
Aandacht voor water- en groenstructuur en ecologie

De Westerwal is een uiterst geschikte plek om de link te leggen tussen groen en blauw en op het gebied van ecologie zijn ook mogelijkheden. De historische wallen- en waterstructuren spelen hierbij een grote rol. Wat betreft het water is niet alleen het recreatieve aspect van belang, maar zien wij ook ecologische kansen. In de studie zijn de mogelijkheden van ecologische oevers bekeken in plaats van volledig doorvaarbare dieptes met harde oevers. De oude grachten zijn niet alleen voor boten, maar ook ecologisch een interessant gebied. Ook is gekeken hoe het water weer integraal onderdeel kan worden van het gebied en hoe groen en water ingezet kunnen worden om juist via de Westerwal de binnenstad met het buitengebied te verbinden.

De 3D modellen uit de stedenbouwkundige visie zijn niet bedoeld als ontwerpreferentie, maar om de massa's van de woningen te verduidelijken ten opzichte van de omgeving.



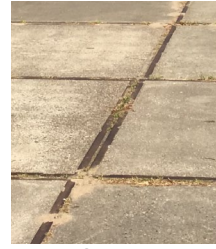
Bestratingmaterialen



Betontegels met instrooilaag



Kinderkopjes



Prefab betonplaten



Halve betonklinkers (passtukken tussen prefab betonplaten)



Prefab betonplaten i.c.m. kinderkopjes



Gras, beplanting in uitsparingen bestrating



Oude elementen (rails) opnemen in bestrating

Oever Blekersgracht



Oever grote insteek haven



Stevig groen talud op koppen & langs tuinen grote inteekehaven

Oever passantenhaven



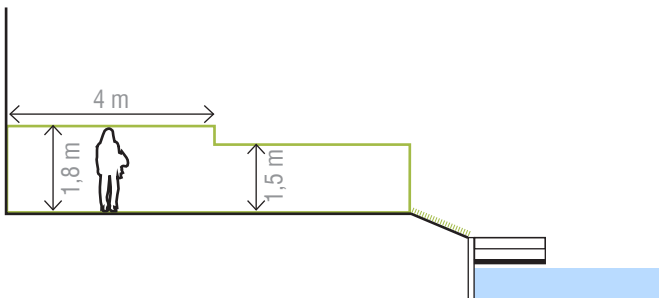
Erfafscheidingen achtertuinen

Alternatief doorontwikkelingsvariant De Machinefabriek en Blekersgracht locatie

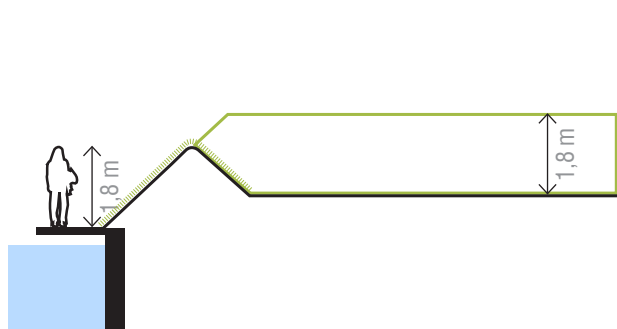


Het Machinefabriek terrein zou een inrichting kunnen krijgen die strookt met de geschiedenis van het gebied, het huidige gebruik faciliteert en een stoere openbare ruimte is die tegelijkertijd een plek kan vormen voor samenkomst. We denken aan een bestrating in prefab betonplaten, het verhogen van de huidige kademuren, trottoirs in betontegels, de kade rond de kleine hall in kinderkopjes, bomen in beschermende groene velden. De toegangsweg tot het gebied vanaf de Westerwal (D) heeft een kade met een overkragende deksloof, waardoor je het gevoel krijgt over een brug het gebied binnen te komen. In de volgende fase worden details uitgewerkt om dit gevoel te versterken. Tot slot dient aandacht te zijn voor de tuinen en erfafscheidingen van de woningen aan de Blekersgracht (E) en de Grote insteekhaven (F), gezien hun prominente positie in het gezichtsveld. De erfafscheidingen, optionele bergkast voor tuingereedschap een meter (1-1,5m) brede vlonder afscheiding worden daarom meeontworpen en de bergingen van de woningen worden elders gesitueerd, zodat deze niet in de tuin hoeven te verschijnen.

Groen&tuinen

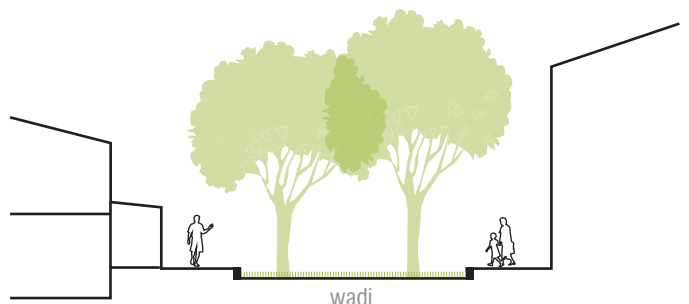


Tuinen aan de Blekersgracht zijn voorzien van een groen talud met houten beschoeiing en steigers op het water. De tuinen zijn gescheiden door een heg van 1,8 m hoog aflopend naar 1,5 m hoog.



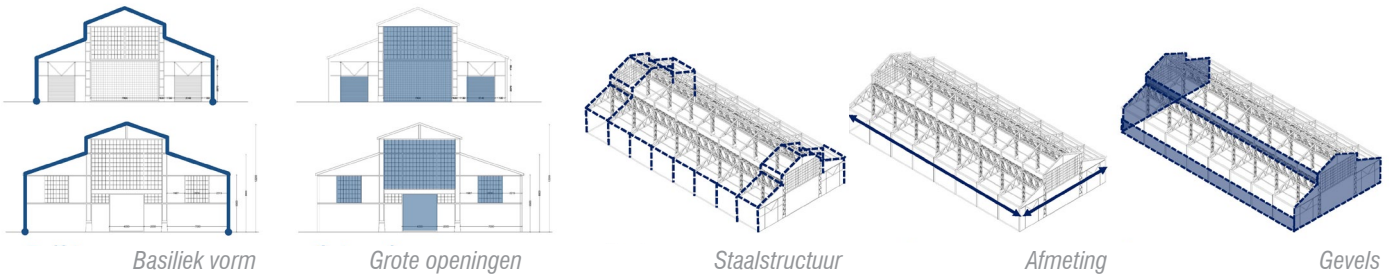
Tuinen aan de Grote insteekhaven zijn voorzien van een groen talud met houten beschoeiing en steigers op het water. De tuinen zijn gescheiden door een heg van 1,8 m hoog.

Buitenruimte



Machinefabriek terrein

Te behouden elementen v.d. machinehal & montage loods



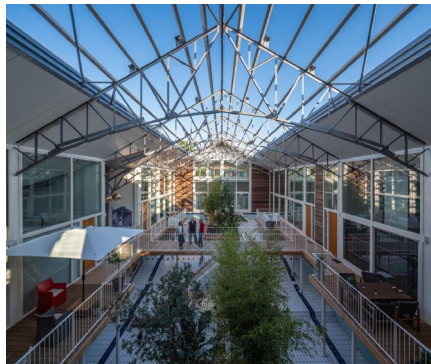
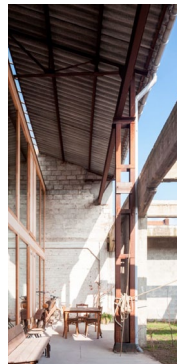
Basiliek vorm



Grote openingen



Opties voor hergebruik staalskelet



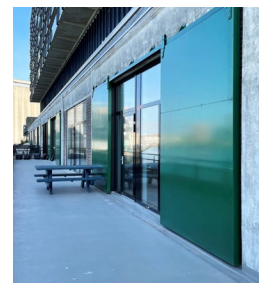
Hekwerk



Entrees



Omheining van bestaande baksteenaksteen & staal structuur



Grote fabrieksdeuren

Interieur

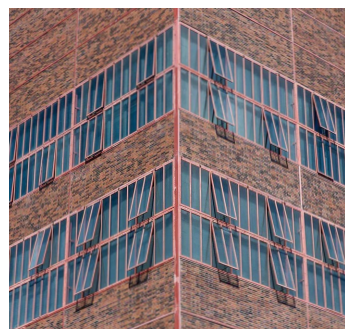
Materialisering



Materiaal & constructie zichtbaar in het interieur



Staal glas combinatie



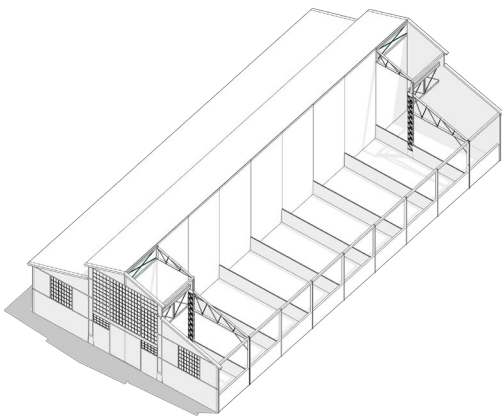
Staal metselwerk combinatie

Machiefabriek

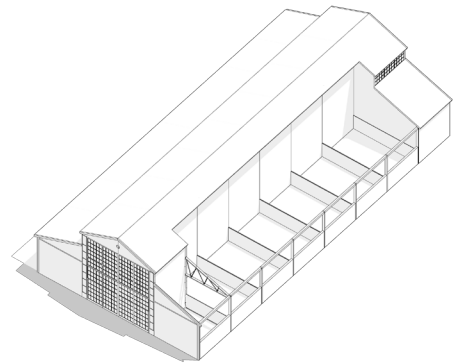


In deze paragraaf zullen de nadere vereisten voor de bestaande te hergebruiken fabriekshallen beschreven worden. In het stedenbouwkundig plan vervullen de hallen een belangrijke rol. Zij voegen een grote maat toe aan korrel van individuele woningen elders in het gebied. Zij zijn de directe erfgenamen van het rijke industriële verleden en ze bijven het gezicht gebied naar de binnenstad. Aan de oevers van de IJssel en vrij geplaatst op het open Machiefabriek terrein vormen de hallen twee markante karakters die met een zeker respect behandeld moeten worden. De slechte bouwkundige staat, de met asbest vervuilde onderdelen en de vervuilde ondergrond zijn hierbij echter belangrijke aandachtspunten. Om de hallen een nieuwe bestemming als woningen te geven zullen ze geïsoleerd moeten worden en zullen er ondergrondse voorzieningen moeten worden getroffen. Om bovenstaande tegenstrijdige doelstellingen met elkaar te verenigen zullen bij het hergebruik de volgende aspecten onderdeel van de uitwerking vormen. De woningen benutten ongeveer de helft van de hoofdvorm en hebben hun adres aan de waterzijde. Aan de zuidwestzijden bevinden zich de tuinen die als erfafscheidingen in ieder geval de onderste delen van de gevels benutten. De precieze 'basiliek' hoofdvorm, de hoofdafmetingen, de kopgevels, de eerste twee traveeën van de staalconstructie en de materialisering in staal, baksteen en glas worden hergebruikt. De positie in het plan en ook het gebruik van grote gevelopeningen in combinatie met grote gesloten gevelvlakken zullen bij benadering terugkomen in de uitwerking.

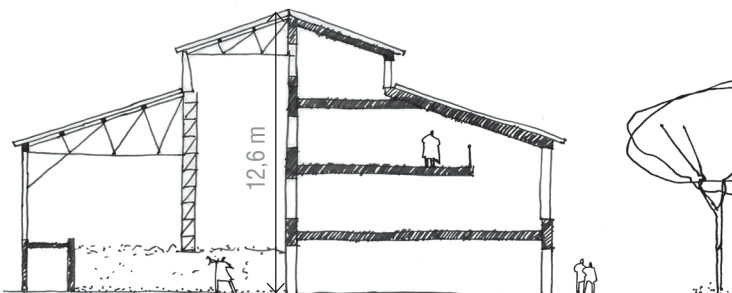
Hoofdvorm



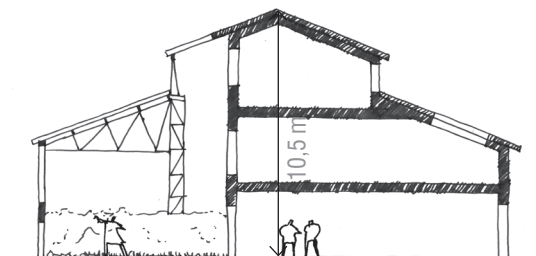
Hall 1



Hall 2



Hall 1 - Doorsnede



Hall 2 - doorsnede

Referenties Parkeerloods - typologie en gevelwand



Zadel- en schilddak



Nette en kenmerkende loods vorm



Referenties Appartementen gebouw - typologie en gevelwand



Eenvoudige, lichte en gestapelde en/of gelede hoofdvorm

Entrees



Horizontale en verticale lattenstructuur voor gevelopeningen (mogelijke garage-entree, trafodeur en bergingsdeuren)

Materialisering appartementen



Lichte gevel voor appartementen (stuc- of metselwerk) met robuuste plint (natuursteen of beton)

Materialisering parkeergarage



Zonnepanelen



Golfplaat



Antracieten verticale houten gevel Grijze vezelcementen dakbedekking

Parkeerloods & appartementen



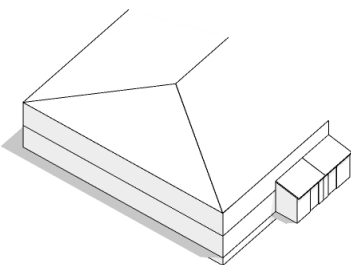
In deze paragraaf worden de nadere vereisten voor de nieuwe parkeerloods en appartementen beschreven.

In het stedenbouwkundige plan ligt de parkeerloods midden in het gebied van het Machinefabriek terrein. Het heeft een belangrijk gemeenschappelijk nut. Door de strategische ligging kan het overige terrein nagenoeg autoluw blijven. Naast parkeerplaatsen bevat het gebouw ook de bergingen van de omliggende woningen en is een trafostation erin opgenomen. Het dak is wellicht met zonnepanelen belegd.

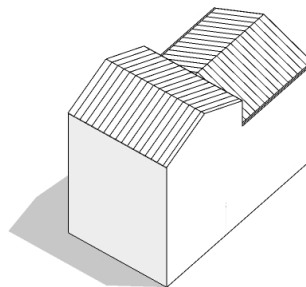
Het gebouw is middels lage dakgoten, een houten materialisering en een donkere kleur zo terughoudend mogelijk vormgegeven.

Het lichte, stenige appartementengebouw op de oostelijk kopzijde verleend waardigheid aan het geheel. Het meer rijzige volume vormt een belangrijke 'rug' voor het pleintje aan de Kleine Insteekhaven en heeft daaraan zijn adres.

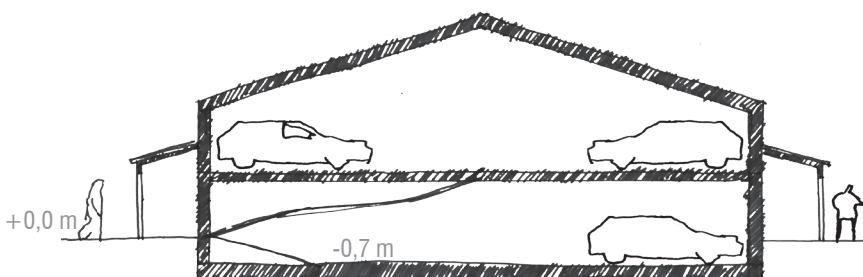
Hoofdvorm



De westzijde van de parkeerloods heeft een schilddak



Appartementen



De Parkeerloods ligt iets verzonken, de bergingen zijn onderdeel van de hoofdvorm.

Opbouw gevelwand en typologie



Speciaal karakter



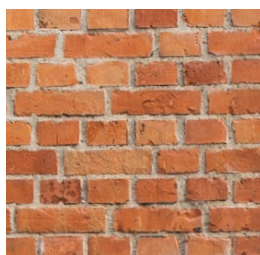
Geleding van de wanden



Integratie van vensters en entrees



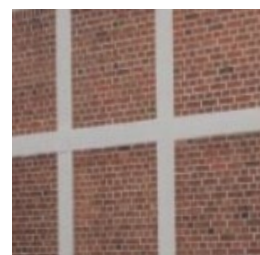
Materialisering



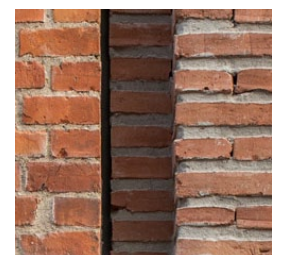
Oranjerood metselwerk



Betonnen verbijzonderingen



Combinaties



Duidelijke separatie van bouwdelen

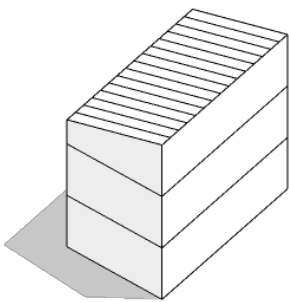
Grote insteekhaven woningen



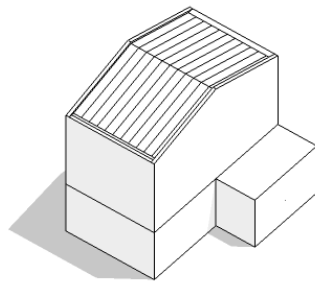
Hoofdvorm

De woningen aan de Grote insteekhaven staan op het fabrieksterrein. De nieuwbouw moet goed samengaan met de fabriekshallen en refereren aan het lange industriële verleden. Dit kan op vele manieren, bijvoorbeeld met sheddaken. Andere, dakvormen zijn ook te onderzoeken, zeker ook in relatie tot het efficiënt plaatsen van zonnepanelen. Belangrijk is tevens dat niet een lange wand, maar een groep bestaande uit minimaal twee delen ontstaat, bijvoorbeeld door de introductie van een bescheiden rooilijn verspringing. Vanaf de entree tot het gebied kan men de gehele reeks woningen over het water goed zien. Tegelijkertijd ligt hier de private kant van de huizen. Hierbij wordt herhaald dat de aanleg van de tuinen en de erfgrenzen aan het water ook aan private zijde grote zorg verdienen. Bij het toepassen van zonwering zijn alleen in de negge opgenomen uitvalschermen toegestaan in de kleurstelling van pagina 39. Gezien de lange maat van de eenheden is een pandsgewijze gevelindeling die met bijvoorbeeld puien een grotere maat heeft aan te bevelen.

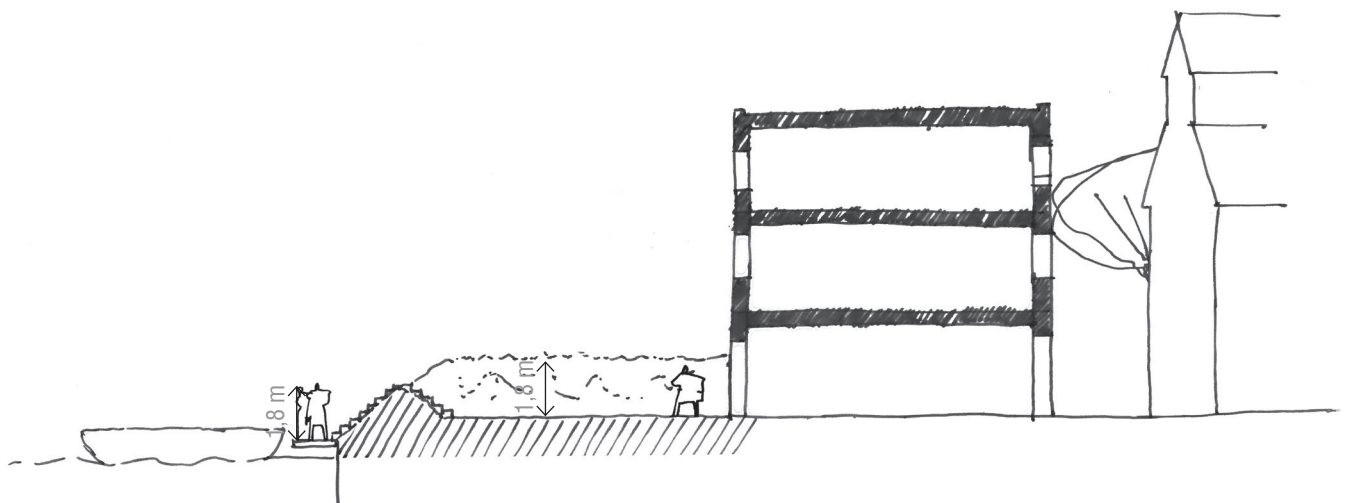
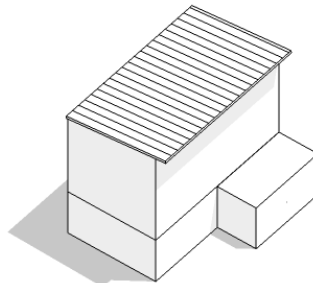
Een visuele toelichting op de onderstaande punten is te vinden op de linkerpagina: Typologie, hoofdvorm, geleding, kapvormen, rooilijnen, nok en goothoogtes, opbouw gevelwand (ritmiek en afwisseling), hoekoplossingen, entrees en materialering.



Sheddaken



Hoekwoning, speciaal karakter



Tuin doorsnede - Doorlopende steiger met hankse ligplaatsen